



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Гзз1 474/10**  
**26.10.2010. година**  
**Београд**

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Снежане Андрејевић, председника већа, Миломира Николића и Михаила Рулића, чланова већа, у парници по тужби тужиоца М.М. из Б., чији је пуномоћник Љ.В., адвокат из Б., против туженог С.Б.Д. из Б., чији је пуномоћник Д.Г., адвокат из Б., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о захтеву за заштиту законитости тужиоца изјављеном против пресуде Окружног суда у Београду Гж бр. 3507/08 од 23.04.2009. године, у седници већа одржаној 26.10.2010. године, у присуству пуномоћника тужиоца, донео је

**П Р Е С У Д У**

1) УСВАЈА СЕ захтев за заштиту законитости тужиоца, па се ПРЕИНАЧУЈЕ пресуда Окружног суда у Београду Гж бр. 3507/08 од 23.04.2009. године, тако што се ОДБИЈА жалба туженог и ПОТВРЂУЈЕ пресуда Првог општинског суда у Београду XIX П број 7095/07 од 04.12.2007. године.

2) Свака странка сноси своје трошкове другостепеног поступка и поступка по захтеву за заштиту законитости.

**О б р а з л о ж е њ е**

Пресудом Првог општинског суда у Београду XIX П број 7095/07 од 04.12.2007. године, у ставу првом изреке, утврђено је да је ништав уговор о размени права својине на заједничким просторијама закључен дана 06.08.2005. године у Б. између М.М. из Б. и С.Б.Д. из Б., који је оверен пред Петим општинским судом у Београду II Ов. бр. ... дана 06.08.2005. године. У ставу другом изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 22.300,00 динара.

Пресудом Окружног суда у Београду Гж бр. 3507/08 од 23.04.2009. године, у ставу првом изреке, преиначена је наведена пресуда Првог општинског суда у Београду и одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав уговор о размени права својине на заједничким просторијама закључен 06.10.2005. године између М.М. из Б. и С.Б.Д. из Б., који је оверен пред Петим општинским судом у Београду II Ов. бр. ... од 06.08.2005. године. У ставу, другом изреке обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 6.300,00 динара.

Против другостепене и првостепене пресуде тужилац је преко пуномоћника благовремено изјавио захтев за заштиту законитости, побијајући је због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 5. ЗПП, као и због погрешне примене материјалног права.

Пре изјављивања захтева за заштиту законитости, Републичко јавно тужилаштво актом Гт I број ... од 19.10.2009. године обавестило је пуномоћника тужиоца да неће побијати захтевом за заштиту законитости наведену пресуду Окружног суда, јер је након разматрања списка предмета и навода у предлогу, оцењено да не постоје законски разлози прописани одредбама члана 414. и 417. ЗПП, због којих јавни тужилац може изјавити овај правни лек. Стога је тужилац у смислу одредбе члана 418. ЗПП, по добијању обавештења од стране Републичког јавног тужилаштва изјавио захтев за заштиту законитости.

Одлучујући о изјављеном захтеву за заштиту законитости у смислу члана 414, 415. и 418, а у вези са чланом 421. ЗПП ("Службени гласник РС", бр. 125/04), који се примењује на основу члана 55. став 1. Закона о изменама и допунама ЗПП ("Службени гласник РС", бр. 111/09), Врховни касациони суд је нашао да је захтев тужиоца основан.

Одредбом члана 414. ЗПП, прописанао је да против правноснажне одлуке донесене у спору који се односи на уговор о промету непокретности, јавни тужилац може у року од годину дана подићи захтев за заштиту законитости због тога што је уговор по својој садржини или циљу противан принудним прописима, јавном поретку и правилима морала, с тим да се овај рок рачуна од дана правноснажности одлуке, а ако је против одлуке била изјављена ревизија - од дана доношења одлуке ревизијског суда којом је поступак завршен.

У конкретном случају Врховни касациони суд је нашао да је уговор који су закључиле парничне странке о промету непокретности, противан принудним прописима, како је правилно закључио првостепени суд.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац М.М. је власник стана површине 88,77 м<sup>2</sup>

који се налази у приземљу зграде која се налази у Б., а тужени С.Б.Д. власник стана исте површине који се налази у предметном објекту на првом спрату; да заједничке просторије сачињавају подрум и таван, као и степениште, те да су парничне странке закључиле уговор о размени права својине на заједничким просторијама који је оверен пред Петим општинским судом у Београду II Ов. ... од 06.08.2005. године. Овим уговором парничне странке су регулисале размену права својине на заједничким просторијама тако што тужилац М.М. постаје искључиви власник подрумских просторија и степеница које воде од улаза у кућу до подрумских просторија, а тужени С.Б.Д. искључиви власник таванског простора и степеница које воде од струјомера у приземљу до таванских просторија. Тужени је поднео Општини П., Одељењу за грађевинске послове захтев за издавање одобрења за изградњу и реконструкцију и надзиђивање, а тужилац је 11.06.2007. године Општини П. поднео приговор на наведени захтев, наводећи да је исти недозвољен и незаконит и предложио да исти буде одбијен. У истој кући постоји још један стан исте површине у приземљу и два гаражна бокса, чији је власник тужилац, тако да је исти већински власник етажних делова куће.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да је предметни уговор ништав из разлога што је његов предмет заједничка недељива својина на заједничким деловима стамбене зграде који обухватају подрум, степениште и тавански простор, на коме сагласно одредби члана 19. Закона о основама својинско правних односа власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине, а према одредби члана 1. став 2. Закона о промету непокретности заједнички делови зграде и уређаји у згради, не могу бити у промету. Стога је применом одребе члана 103. Закона о облигационим односима утврдио да је предметни уговор о размени права својине на заједничким просторијама закључен између парничних странака ништав, будући да је противан принудним прописима.

Другостепени суд је на основу чињеничног стања утврђеног у првостепеном поступку закључио да предметни уговор није ништав и да производи правно дејство у смислу одредби Закона о одржавању стамбених зграда (члан 18, 21, 28...), а са образложењем да овај Закон даје могућност власницима станова и других посебних делова зграда да уређују заједничке делове зграде, прописујући да се заједнички делови зграде могу уређивати на начин како то одреде власници зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде, тако да су парничне странке у складу са одредбама наведеног Закона закључиле правно ваљан уговор о размени права својине на заједничким просторијама. При томе другостепени суд закључује да је Закон о одржавању стамбених зграда *lex specialis* у односу на Закон о основама својинско правних односа, који омогућава стицање права својине на заједничким деловима зграде.

Закон о одржавању стамбених зграда не може бити *lex specialis* у односу на Закон о основама својинско правних односа, будући да Закон о основама својинско правних односа регулише начин стицања, управљања и располагања својинским и другим стварним правима, а да Закон о одржавању стамбених зграда само уређује начин управљања и одржавања стамбених зграда од стране власника станова и организација којима су поверени послови одржавања. Околност да је одредбом члана 18. Закона о одржавању стамбених зграда у ставу 1. прописано да Скупштина зграде сагласношћу власника 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 објеката, може изградити, односно адаптирати нови стан, те да је одредбом члана 21. став 1. истог Закона прописано 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 објеката може да буде основ за промену права својине на заједничким деловима зграде, али искључиво на деловима за које су испуњени услови по прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката за претварање заједничких просторија у стан или пословни простор или за изградњу стана на равном крову зграде. У том случају, у складу са чланом 18. и 21. Закона о одржавању стамбених зграда са лицем коме је дата сагласност за изградњу, односно претварање заједничких просторија у стан или пословни простор (инвеститор), стамбена зграда закључује уговор у писменој форми који се оверава у суду, а којим се уређују међусобни односи зграде и инвеститора. Таква одлука се може донети само по спровођењу поступка прописаног Законом о одржавању стамбених зграда, који у конкретном случају није спроведен.

Како је првостепени суд правилном применом материјалног права утврдио да је предметни уговор о размени права својине на заједничким просторијама ништав, будући да је супротан принудним прописима (Закону о основама својинско правних односа и Закону о промету непокретности), о чему је дао детаљне, јасне и ваљане разлоге, Врховни касациони суд је преиначио побијану другостепену пресуду и одлучио као у ставу 1. изреке на основу члана 407. став 1. у вези члана 421. ЗПП.

О трошковима другостепеног поступка и поступка по захтеву за заштиту законитости, одлучено је у складу са одредбом члана 159. став 1. и став 2. ЗПП, будући да пуномоћник тужиоца у одговору на жалбу није опредељено навео трошкове за које тражи накнаду, већ је навео да тражи трошкове у висини одговора на жалбу по АТ и евентуално додатне судске таксе, те да ни у захтеву за заштиту законитости није опредељено навео трошкове за које тражи накнаду, већ је само на крају Захтева наведено: „Трошковник: - састав Захтева по АТ“. Навођење да се трошкови за поједине парничне радње траже по АТ, не представља опредељен захтев за накнаду трошкова поступка у смислу цитиране законске одредбе.

председница већа судија

Снежана Андрејевић, с.р.