



Република Србија
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ
Рев 1293/06
17.10.2006. година
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Весне Поповић, Јасминке Станојевић, Мирјане Грубић и Миломира Николића, чланова већа, у парници тужиоца АА, против тужених ББ, кога заступа пуномоћник БА, адвокат, и Стамбене зграде у Београду у ул. ВВ, ради поништаја уговора, решавајући о ревизији првотуженог изјављеној против пресуде Окружног суда у Београду Гж. 13387/05 од 22.2.2006. године у седници одржаној 17.10.2006. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија првотуженог изјављена против пресуде Окружног суда у Београду Гж. 13387/05 од 22.2.2006. године.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Петог општинског суда у Београду П. 315/04 од 4.7.2005. године утврђено је да је ништав уговор о уступању дела заједничких просторија - ходника од 3,20м² у ул. ВВ, закључен у Београду од 13.7.1999. године између Скупштине зграде у ВВ и ББ (туженог) оверен под Ов. 6092/99 од 3.8.1999. године.

Наведеном другостепеном пресудом одбијена је као неоснована жалба првотуженог и првостепена пресуда је потврђена.

Против ове другостепене пресуде првотужени је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 396. ЗПП па је нашао да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а ни битна повреда из тачке 12. исте одредбе на коју у ревизији указује ЗПП. Тврдње ревидента нижестепене пресуде садрже јасне и непротивуречне разлоге у погледу одлучних чињеница и могу се са сигурношћу испитати.

Према утврђеном чињеничном стању већина станара (са претежним стамбеним уделом) Стамбене зграде у ул. ВВ, у Београду дана 13.7.1999. године дали су сагласност у писменом облику првотуженом (власнику стана бр. 20) да може припојити свом стану део заједничког ходника у површини од 3,2м². На основу ове сагласности између тужених је закључен уговор о уступању дела заједничког ходника и оверен од стране Другог општинског суда у Београду. Уговор су потписали за Скупштину станара односно њеног председника ГГ и првотужени. Уговор од стране неовлашћеног лица Скупштина станара није накнадно одобрила. По закључењу уговора првотужени је од надлежног органа општине прибавио одобрење за градњу па је део заједничког ходника у површини од 3,20м² припојио свом стану. На седници Скупштине станара од 30.3.2003. године донета је одлука о повраћају у пређашње стање и уклањању преградних зидова.

На тако утврђено чињенично стање правилно је примењено материјално право када је утврђено да је спорни уговор ништав.

Оверени уговор потписало је неовлашћено лице и тај уговор обавезује неовлашћено заступаног само ако он уговор накнадно одобри (члан 88. став 1. ЗОО). То одобрење у смислу члана 29. став 2. ЗОО мора бити дато у облику прописаном за уговоре за чије се закључење даје.

С обзиром да је у смислу члана 18. став 3. Закона о одржавању стамбених зграда, нужан услов за пуноважност уговора осим писмене форме и овера у суду то је и одобрење морало бити дато у истој законом прописаној форми. У овом случају, не само да такво одобрење није дато, него је и скупштина станара стамбене зграде донела одлуку о повраћају у пређашње стање у току спора чиме је негирано и евентуално постојање усменог одобрења уговора.

Неосновани су ревизијски наводи у којима се истиче да судови нису могли утврдити постојање ништавости уговора већ је тужилац као треће лице могао тражити само поништење уговора због мана воље, јер кршење правила о заступању и пуномоћју представља разлог за поништај, а не и за апсолутну ништавост уговора. Ови наводи су неосновани, јер је у смислу члана 111. ЗОО уговор рушљив ако га је закључила страна ограничено пословно способна, кад је било мана у погледу воље страна, као и кад је то

овим законом или посебним прописом одређено. У конкретном случају уговор није закључила ограничено пословно способна страна већ је уговор закључен од стране неовлашћеног лица, па заступани - Скупштина зграде овај уговор није накнадно одобрила у прописаном облику. Овде се не ради о манама у погледу воље (заблуда, превара, принуда) нити разлогу који је прописан посебним законом (Законом о одржавању стамбених зграда). Због непостојања одобрења има се сматрати да је уговор закључен без једне уговорне стране (што је битан услов за настајак двостраног уговора) и да сагласност воља није ни постигнута због чега уговор није ни настао.

Непостојећи уговор се по својим последицама и правном дејству изједначава са апсолутно ништавим уговором.

Иначе, исправно је становиште истакнуто у ревизији (супротно становишту другостепеног суда) да је за закључење уговора нужна сагласност станара (власника) са већинским својинским уделом у смислу члана 18. и 21. Закона и да за пуноважност уговора као претходни услов није нужна одлука Скупштине зграде којој присуствује више од половине власника донета на посебној седници. Међутим, иако таква сагласност власника постоји, има се сматрати да уговор није настао јер друга уговорна страна (Скупштина зграде) није на прописани начин одобрила закључење уговора од неовлашћеног лица.

На основу члана 405. ЗПП одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија

Предраг Трифуновић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

СМ