



Република Србија
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ
Рев 3223/05
06.12.2006. година
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Драгише Слијепчевића, председника већа, Надежде Радевић, Љиљане Ивковић-Јовановић, Снежане Андрејевић и Јелене Боровац, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА, кога заступа АБ, адвокат, против тужених: 1. Стамбене зграде "ББ", коју заступа председник скупштине зграде ВА и 2. ВВ, коју заступа БВ, адвокат, ради утврђења ништавости одлуке и уговора, и у правној ствари противтужиље ВВ против тужених Стамбене зграде "ББ" и АА, ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужиоца АА изјављеној против пресуде Окружног суда у Београду Гж.бр 4639/05 од 28.04.2005. године, у седници већа одржаној дана 06.12.2006. године донео је

П Р Е С У Д У

Ревизија тужиоца АА изјављена против пресуде Окружног суда у Београду Гж.бр. 4639/05 од 28.04.2005. године ОДБИЈА СЕ, као неоснована.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Четвртог општинског суда у Београду П бр. 2865/00 од 11.02.2004. године ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца АА којим је тражио да се утврди да су ништави одлука Стамбене зграде "ББ", од 28.02.1997. године којом је уступљен на коришћење део таванског простора туженој ВВ и то просторија зграде "ББ", површине око 90м² изнад стана бр. __, ради претварања у стамбени простор, као и уговор о одржавању и санацији дела кровне конструкције закључен између тужених ВВ и Стамбене зграде "ББ", који је оверен код Првог општинског суда у Београду под П/1 Ов.бр. 1603/97 од 03.03.1997. године, као неоснован. Ставом другим изреке усвојен је тужбени захтев противтужиље ВВ и утврђено да је ништав уговор о уређивању међусобних односа закључен између Стамбене зграде "ББ" и АА, који је оверен код Четвртог општинског суда у Београду под Ов. бр. 5205/97 од 11.06.1997. године. Ставом трећим изреке тужени су обавезани да противтужиљи ВВ солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 84.850,00 динара.

Пресудом Окружног суда у Београду Гж.бр. 4639/05 од 28.04.2005. године одбијена је жалба тужиоца и првостепена пресуда потврђена.

Против наведене другостепене пресуде тужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију, побијајући је због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао правилност побијане пресуде на основу члана 386. ЗПП и утврдио да ревизија није основана.

У спроведеном поступку нема битне повреде одредаба парничног поступка из члана 354. став 2. тачка 11. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, као ни из члана 354. став 2. тачка 14. ЗПП, на коју се указује у ревизији, пошто побијана пресуда садржи довољне и адекватне разлоге о свим одлучним чињеницама, као и ваљану оцену свих релевантних жалбених навода.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац АА је власник стана бр. 16. у згради у ул. "ББ", где и станује, док је тужена ВВ члан породичног домаћинства свог оца, који је власник стана бр. 6 у истој згради. Тужена у том стану живи са супругом и двоје деце, а на тој адреси је пријављена код СУП-а Београд од 1993. године. Дана 28.02.1997. године одржана је скупштина стамбене зграде у којој живе парничне странке, на којој је била присутна већина чланова скупштине и на тој седници је сагласношћу већине етажних власника станова донета одлука да се ВВ, као инвеститору, уступи на коришћење део заједничног таванског простора, просторија зграде величине око 90м², која се налази изнад стана бр. __, ради претварања у стамбени простор, при чему је ВВ већ имала претходно прибављену сагласност 12 од укупно 18 етажних власника станова. Након тога скупштина зграде је на истој седници, такође сагласношћу већине етажних власника, донела одлуку да се тај исти тавански простор уступи и тужиоцу ради претварања у стан. Пре доношења ове одлуке, скупштина зграде није претходно поништила раније донету одлуку у корист тужене. На основу донетих одлука тужена је са стамбеном зградом закључила уговор о одржавању и санацији дела кровне конструкције и кровног покривача и претварању дела заједничких просторија зграде на тавану у стамбени простор дана 03.03.1997. године, док је тужилац закључио уговор о уређивању међусобних односа са стамбеном зградом дана 11.06.1997. године. Потписи уговорних страна на оба уговора су оверена код суда и у оба случаја је у име стамбене зграде уговор потписао председник скупштине зграде ГГ.

Код таквог чињеничног стања, правилно су нижестепени судови нашли да тужбени захтев није основан, а да је противтужбени захтев основан.

Наиме, одлука скупштине зграде да се тавански простор додели туженој донета је у складу са одредбама члана 17. и 18. Закона о одржавању стамбених зграда, јер је при одлучивању било присутно више од половине чланова скупштине, а сагласност је прибављена од власника станова којима припада више од половине укупне површине станова. Уговор закључен између тужене и стамбене зграде такође је у складу са одредбом члана 18. став 3. истог закона. Зато су то пуноважни правни послови, па је неоснован тужбени захтев да се они огласе ништавим.

Према члану 20. Закона о одржавању стамбених зграда, лице које сматра да му је одлуком скупштине зграде повређено неко право или правни интерес на закону заснован, може ту одлуку побијати пред надлежним судом. Такво право има и тужилац. Међутим, доношењем оспорене одлуке у корист тужене, није повређено право тужиоца, нити правни интерес на закону заснован. Према члану 18. став 2. наведеног закона, власник стана и члан породичног домаћинства власника стана имају једнак положај у погледу могућности стицања права на адаптацију таванског простора у стан. Дата им је предност само у односу на трећа лица, али су међу собом они равноправни. Зато су неосновани ревизијски наводи да тужилац има предност као власник стана. Оспоравањем чињенице да је тужена члан породичног домаћинства свог оца, који је такође власник стана у истој згради, оспорава се утврђено чињенично стање, што је, сагласно члану 385. став 3. ЗПП, у ревизијском поступку недозвољено.

Наводи да је тужилац у државини предметног таванског простора, такође су без утицаја, будући да за извођење било каквих радова у овом простору тужилац није прибавио одговарајуће дозволе од стране надлежног општинског органа управе.

На пуноважност уговора закљученог између тужене ВВ и стамбене зграде не утиче ни околност што за његово закључивање није прибављена сагласност Министарства финансија у смислу члана 3. Закона о посебним условима промета непокретности (који је престао да важи 19.04.2001. године), будући да је очито да овакав промет не утиче на промену националне структуре становништва или на исељавање припадника одређеног народа, односно народности, односно, не изазива неспокојство, односно несигурност или неравноправност код грађана другог народа, односно народности, што су иначе били законски услови за одобравање промета непокретности сагласно том закону. Одсуство сагласности Министарства финансија, обзиром на циљ због којег је прописано њено прибављање, повлачи за собом ништавост уговора само у случајевима када постоје законске сметње за добијање сагласности, а овде то несумњиво није случај, нити се на постојање таквих сметњи указује у ревизији.

Како је скупштина зграде прво туженој ВВ дала сагласност, то након тога није могла донети пуноважну одлуку да идентичну сагласност да и тужиоцу, а да претходно не поништи своју раније донету одлуку. Својим правом из члана 18. став 1. и 2. Закона о одржавању стамбених зграда, скупштина зграде је пуноважно располагала у корист тужене, па је стога њена друга одлука у корист тужиоца без правне важности. Исто важи и за уговоре. Закључивањем уговора са ВВ, на основу претходно донете пуноважне одлуке своје скупштине, Стамбена зграда је изгубила право да са тужиоцем закључи нови уговор везан за исти тавански простор. Стога је тај каснији уговор ништав правни посао сагласно члану 103. ЗОО, будући да нико не може пуноважно располагати правом које му више не припада, нити пренети на другог више права него што сам има.

Имајући у виду предње, Врховни суд је применом члана 393. ЗПП, одлучио као у изреци.

Одредбе раније важећег Закона о парничном поступку примењене су на основу члана 491. став 4. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 125/04).

Председник већа - судија,

Драгиша Слијепчевић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

нн