



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ
Гж 10413/10
29.09.2011. године
Б Е О Г Р А Д

ОБЛ-4.1 НИШТАВ УГОВОР САВЕТА СТАНАРА О НАДЗИЋИВАЊУ
ЗГРАДЕ

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Слађане Накић-Момировић, председника већа, Марине Јакић и Невенке Ромчевић, чланова већа, у парници тужиоца АА, кога заступа АБ, адвокат, против тужених Стамбене зграде бб, коју заступа председник савета станара ББ и ББ1, кога заступа БА, адвокат, ради оцене пуноважности одлуке и уговора, одлучујући о жалбама странака изјављеним против пресуде Општинског суда у Петровцу П 223/09 од 21.10.2009. године, у седници већа одржаној дана 29.09.2011. године донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване жалбе тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Општинског суда у Петровцу П 223/09 од 21.10.2009. године.

Образложење

Пресудом Општинског суда у Петровцу П 223/09 од 21.10.2009. године ништа се као незаконита одлука савета станара првотужене зграде бб од 05.04.2007. године у тачки 2 о надзиђивању крова зграде и доградњи зграде до улице бб1 и уступању градње инвеститору туженом ББ и уговор о уступању крова ради надзиђивања и изградње станова, закључен између савета станара првотужене зграде и друготуженог ББ оверен пред Општинским судом у Петровцу под Ов 3394/2007 од 20.06.2007. године. Истом пресудом обавезане су тужене да тужиоцу на име парничних трошкова исплате 40.600,00 динара. Против наведене пресуде благовремено су изјавили жалбе тужени због битних повреда одредаба парничног поступка, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Против наведене пресуде благовремено су изјавили жалбе тужени због битних повреда одредаба парничног поступка, због погрешно и непотпуно

утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Апелациони суд у Београду је испитао побијану одлуку у смислу чл. 372 ЗПП-а и налази да су жалбе неосноване.

У спроведеном поступку нема битних повреда одредаба парничног поступка из чл. 361 став 2 тачка 1, 2, 5, 7 и 9 ЗПП-а на које другостепени суд пази по службеној дужности.

Правилном оценом изведених доказа првостепени суд је утврдио да је на састанку савета станара стамбено-пословне зграде бб дана 05.04.2007. године донета одлука о надзиђивању крова зграде и уступању градње инвеститору, туженом ББ. Истом одлуком овлашћен је председник савета станара – власника, ББ да потпише одлуку и уговор о надзиђивању и доградњи зграде са инвеститором. Наведену одлуку су донела четири присутна власника етажних станова, а састанку није био присутан, нити је на састанак био позван тужилац, који је власник стана и локала у истој згради. На основу одлуке од 05.04.2007. године закључен је уговор о уступању крова ради надзиђивања два спрата и изградње станова, који су потписали за зграду ББ и тужени ББ1, као инвеститор. Инвеститор је поднео захтев за издавање урбанистичких услова надлежном органу. Истом органу обратио се и тужилац са захтевом за издавање урбанистичких услова и захтевом да се туженом ББ1 не издају урбанистички услови, јер је тужилац власник више од 40% површине зграде и лично је заинтересован за извођење радова. Акт о урбанистичким условима издат туженом ББ1 оглашен је ништавим решењем Одељења за привреду, имовинске правне послове и урбанизам општинске управе Општине Пожаревац на Млави бр. 350-175/2007.01 од 11.03.2009. године.

На потпуно и правилно утврђено чињенично стање правилно је првостепени суд применио материјално право и то одредбе чл. 15 Закона о основама својинскоправних односа усвајањем тужбеног захтева. У одсуству и без сагласности тужиоца као етажног власника стана и локала није било законских услова за доношење одлуке и закључење уговора између стамбене зграде и инвеститора о надзиђивању два спрата зграде. Противни принудним прописима, побијани уговор и одлука су ништави на основу чл. 103 Закона о облигационим односима.

Околност да је изреком побијане одлуке означено да се оспорена одлука и уговор ниште уместо да су ништави, према околностима конкретног случаја, правним последицама и разлозима побијане одлуке није од утицаја на правилност побијане пресуде. Супротно наводима жалбе тужилац има активну легитимацију у овој парници јер се ради о апсолутно ништавом правном послу. На ништавост суд пази по службеној дужности и на њу се може позвати свако заинтересовано лице (чл. 109 Закона о облигационим односима). Као етажни власник тужилац има правни интерес за утврђење ништавости уговора и одлуке на којој је уговор заснован.

Такође, супротно наводима жалбе првостепеном пресудом у односу на стамбену зграду није извршено субјективно преиначење тужбе (чл. 195 ЗПП-а), већ прецизирање назива туженог, правилним прихватањем уместо погрешно

означеног туженог савета станара зграде, који нема својство правног лица, означање стамбене зграде као туженог, који то својство правног лица по закону има (чл. 11 Закона о одржавању стамбених зграда).

Како су тужени у овој парници оспоравали тужбени захтев, заснивајући пуноважност уговора на сагласности већинских, површинских власника, етажних јединица стамбено-пословне зграде, другостепени суд је код доношења одлуке имао у виду и чињеницу да је одлуком Уставног суда бр. 95/2006 од 17.03.2011. године утврђено да одредбе чл. 18 став 1 у делу који гласи „Сагласношћу власника и других пословних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде“, чл. 21 ст. 3 чл. 22 ст. 2 Закона о одржавању стамбених зграда („Сл.гл.РС“ бр. 44/95, 46/98 и 1/01) нису у сагласности са Уставом и потврђеним међународним уговорима. На основу чл. 168 став 3 Устава констатовано је да наведене одредбе Закона о одржавању стамбених зграда престају да важе даном објављивања одлуке Уставног суда у Службеном гласнику Републике Србије. Цитирана одлука Уставног суда је објављена у Службеном гласнику РС бр. 27 од 20.04.2011. године. Одредбама чл. 60 став 1 Закона о Уставном суду („Сл.гл.РС“ бр. 109/07) је прописано да се закони и други општи акти за које је одлуком Уставног суда утврђено да нису у сагласности са Уставом, општеприхваћеним правилима међународног права, потврђеним међународним уговорима или законом не могу примењивати на односе који су настали пре дана објављивања одлуке Уставног суда ако до тог дана нису правноснажно решени. У овом случају између тужених је закључен уговор о међусобним односима зграде и инвеститора на основу сагласности власника станова, којима припада више од половине станова и других посебних делова зграде. Право на закључење таквог уговора, који нису одобрили сви етажни власници већ већина површинских власника али за радове на санацији равног крова, односно кровне конструкције којим се сагласно прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката може изградити, односно адаптирати стан, била је заснована на специјалном пропису и то чл. 18 став 1 Закона о одржавању стамбених зграда који је у међувремену оглашен неуставним. Према цитираним одредбама Закона о Уставном суду у другостепеном поступку се неуставне одредбе закона не могу примењивати, услед чега се спорни правни однос странака у сваком случају има решити применом Закона о основама својинскоправних односа као општим прописом. Како су побијани уговор и одлука засновани супротно одредбама Закона о основама својинскоправних односа, као принудном пропису правилно је побијаном пресудом усвојен тужбени захтев.

Са изнетих разлога, одлучено је као у изреци пресуде на основу одредби чл. 375 ЗПП-а.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА
Слађана Накић-Момировић с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Светлана Антић