



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1568/25
8.5.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Зорице Банковић и Олге Арсовић, чланова већа, у парници тужиоца Стамбене заједнице ..., чији је законски заступник управник Радован Ристовић, ул. Бранкова бр.18/Б, против тужених АА и ББ обе из ..., чији је заједнички пуномоћник Велимир Јакић, адвокат из Београда, ул. Кнез Михаилова бр. 19, ради поништаја и ништавости уговора, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 2500/24 од 28.10.2024. године, у седници одржаној 8.5.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 2500/24 од 28.10.2024. године у ставу првом, другом и трећем изреке.

УКИДА СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 2500/24 од 28.10.2024. године у ставу четвртном, петом, шестом и седмом изреке, па се у том делу предмет **ВРАЋА** истом суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 2500/24 од 28.10.2024. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да суд поништи Уговор о изградњи стамбеног простора закључен дана 10.07.2009. године између Стамбене зграде у Београду ... (двориште) сада Стамбене заједнице ... са седиштем у Београду са једне стране и ББ и АА из Београда, оверен пред Првим општинским судом у Београду, под Ов.бр. 1/1 18148/09 од 25.11.2009. године. Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев као неоснован којим је тражено да суд поништи уговор закључен између Станара граде у ул. ...(двориште) сада Стамбене заједнице ... са седиштем у Београду и АА из Београда, оверен пред Првим општинским судом у Београду, под Ов бр.1/1 18149/09 од 25.11.2009. године. Ставом

трећим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражено да суд поништи уговор закључен између Станара зграде у ул.... (двориште) сада Стамбене заједнице ... са седиштем у Београду и АА из Београда, оверен пред Првим општинским судом у Београду, под Ов.бр. 1/1 18150/09 од 25.11.2009. године. Ставом четвртим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да суд утврди да је ништав уговор о изградњи стамбеног простора закључен дана 10.07.2009. године, између Станара зграде у ул. ... (двориште) сада Стамбене заједнице ... и ББ и АА из Београда, оверен пред Првим општинским судом у Београду, под Ов бр. 11 18148/09 од 25.11.2009. године. Ставом петим изреке одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев којим је тражено да суд утврди да је ништав уговор о изградњи стамбеног простора закључен дана 10.07.2009. године, између Станара зграде у ул. ... (двориште) сада Стамбене заједнице ... и АА из Београда, оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов.бр.1/1 18149/09 од 25.11.2009. године. Ставом шестим изреке одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца Стамбене заједнице ... са седиштем у Београду којим је тражено да суд утврди да је ништав уговор о изградњи стамбеног простора закључен дана 10.07.2009. године, између Станара зграде у ул.... (двориште) сада Стамбене заједнице ... и АА из Београда, ул.... оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов.бр. 1/1 18150/09 од 25.11.2009. године. Ставом седмим изреке обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка у износу од 108.000,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности одлуке па до коначне исплате.

Против наведене пресуде, тужилац је благовремено изјавио жалбу из свих законских разлога.

Испитујући правилност и законитост првостепене пресуде у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр.72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да је жалба делимично основана.

У првостепеном поступку у потврђеном делу одлуке нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности. Апелациони суд налази да није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју се жалбом посебно указује, јер првостепена пресуда у овом делу садржи јасне, потпуне и непротивречне разлоге о чињеницама важним за правилно одлучивање, који нису у супротности са садржином изведених доказа у списима предмета, док је изрека пресуде јасна и непротивречи разлозима исте датим у образложењу.

Према утврђеном чињеничном стању 10.7.2009. године закључен је Уговор о изградњи стамбеног простора између Стамбене зграде у Београду у ... (у дворишту) односно Савета станара са једне стране и ББ и АА као инвеститора са друге стране, који је оверен пред Првим општинским судом у Београду под 1/1 Ов бр. 18148/09 дана 25.11.2009. године, Уговор закључен између Савета станара зграде у Београду у ... (у дворишту) са једне стране и ББ и АА као инвеститора са друге стране, који је оверен пред Првим општинским судом у Београду под 1/1 Ов бр. 18149/09 дана 25.11.2009. године, као и Уговор закључен између Савета станара зграде у Београду у ... (у дворишту) са једне стране и АА и ББ као инвеститора са друге стране, који је оверен

пред Првим општинским судом у Београду под 1/1 Ов бр. 18150/09 дана 25.11.2009. године. Овим уговорима, овде туженима се омогућава изградња простора, односно припајање заједничких просторија (подрума и вешерница) постојећем пословном простору првотужене АА. Током поступка је приложена копија Одлуке савета станара зграде од 21.01.2009. године којом је функција председника савета станара поверена АА, док је функција потпредседника савета станара зграде поверена ВВ. Приликом оверавања наведених уговора уз исте су приложене и одлуке савета станара зграде ... којима се овлашћује председник или потпредседник савета станара да овери уговоре, на свим наведеним уговорима се налази потпис ВВ, заједно са печатом стамбене заједнице ... (двориште).

Анализирајући наведено чињенично стање, првостепени суд је оценио да није основан захтев за поништај спорна три уговора због постојања битне заблуде, те да приликом закључења тих уговора није било битне заблуде на страни било које уговорне стране, односно пре свега заступника уговорне стране овде тужиоца, а уз образложење да су сви оспорени уговори оверени пред Првим општинским судом у Београду, односно да поступак овере представља формалну и законом уређену процедуру која је обављена пред надлежним државним органом, те је заступник тужиоца знао односно морао бити упознат са садржином потписаних уговора, нарочито због тога што се не ради о једном, већ о више потписа, на више различитих докумената, па у таквој ситуацији не може бити речи о заблуди лица које се више пута потписује на више различитих докумената, исти је с обзиром на своја овлашћења у моменту потписивања морао поступати са потребном пажњом у правном промету сходно одредби члана 61 Закона о облигационим односима. Првостепени суд је приликом оцене исказа и чињеничних навода имао у виду и временски период, односно да је од момента потписивања спорних уговора до момента подношења тужбе прошло две године, па је применом одредбе члана 10, 12, 17,65 и 111 Закона о облигационим односима одлучио као у ставу првом, другом и трећем изреке ожалбене пресуде. Даље, првостепени суд је оценио да није основан ни евентуални тужбени захтев, односно да нису испуњени услови за ништавост предметних уговора оцењујући испуњеност услова за закључење уговора у смислу одредбе одредбе члана 103 Закона о облигационим односима, као и одредбе члана 12, 13, 16, 18, 20, 21, 22 Закона о одржавању стамбених зграда који је важио у време закључења тих уговора. Првостепени суд је оценио да предметни уговори нису ништави због непостојања легитимације ВВ да наведене уговоре закључи у име стамбене зграде, те је оценио да је то лице у време закључења спорних уговора имао овлашћење на закључење истих на основу одлуке савета станара од 21.1.2009. године, те да чињеница да функција потпредседника није била предвиђена Законом о одржавању стамбених зграда, није од утицаја с обзиром да овај закон изричито то не забрањује, па стога наведена функција није у супротности са овим законом, па с обзиром да наведени уговори садрже све битне елементе према одредбама чланова 16-22 Закона о одржавању стамбених зграда, односно закључени су у прописаној форми, оверени пред надлежним органом, наведеним уговорима је претходила одлука већине од укупног броја чланова, првостепени суд је оценио да је да предметни уговори нису ништави, па је одлучио као у ставу четвртом, петом и шестом изреке ожалбене пресуде.

Међутим, оваква одлука првостепеног суда се само делимично може прихватити као правилна и законита.

По налажењу Апелационог суда у Београду, а супротно жалбеним наводима тужених, правилно је првостепени суд закључио да не постоје услови за поништај спорних уговора. Према утврђеном чињеничном стању, између парничних странака и то тужиоца са једне стране и тужених као инвеститора закључени су и оверени пред судом 25.11.2009. године спорни уговори о изградњи стамбеног простора од заједничког простора у стамбеној згради тужиоца. За тужиоца уговоре је потписао ВВ као заменик председника Савета станара. На тако утврђено чињенично стање првостепени суд је правилно применио материјално право када је одбио тужбени захтев за поништај уговора из разлога релативне ништавости. Тврдња тужиоца изнета у поступку да ВВ није гледао шта потписује указује да није поступао са потребном пажњом, због чега се не може позивати на заблуду у смислу одредбе члана 61. став 2. Закона о облигационим односима.

Из наведених разлога неосновани су и без утицаја на другачију одлуку суда жалбени наводи којима се указује да је првостепени суд донео неправилну и незакониту одлуку, када је одбио тужбени захтев за поништај спорних уговора.

Приликом одлучивања, Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе и закључио да су без утицаја на правилност и законитост првостепене пресуде у потврђеном делу како у односу на утврђено чињенично стање, тако и на примењено материјално право у поступку доношења исте.

Према томе, како првостепена пресуда у потврђеном делу није захваћена битним повредама одредаба парничног поступка на које суд као другостепени пази по службеној дужности, нити оним повредама на које се посебно указује изјављеном жалбом, те како је иста заснована на потпуно и правилно утврђеном чињеничном стању и донета на основу правилне примене материјалног права то је иста применом члана 390 ЗПП потврђена као у ставу првом изреке пресуде.

Међутим, по оцени овог суда, одлука првостепеног суда којом је одбијен захтев за ништавост уговора, се за сада не може прихватити као правилна због учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, јер има недостатака због којих се не може испитати, с обзиром да су разлози нејасни и непотпуни.

Законом о одржавању стамбених зграда ("Сл. гласник РС", бр. 44/95, 46/98, 1/01 и 101/05), који је важио у време закључења спорних уговора, било је прописано да скупштина зграде сагласношћу власника станова 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 објекта, може изградити, односно адаптирати нови стан (члан 18. став 1); 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 објекта (члан 21. став 1). Одредбом члана 13 истог Закона је било прописано да у стамбеној згради, односно делу зграде (ламела, улаз и сл.), са десет и мање власника станова односно других посебних делова зграде уместо скупштине зграде образује се савет зграде који чине сви власници станова односно других

посебних делова зграде, те да савет зграде бира председника савета, као и да одредбе овог закона које се односе на скупштину зграде и председника скупштине сходно се примењују и на савет зграде и председника савета. Према члану 15 овог закона, лице овлашћено за потпис овереног уговора је председник скупштине зграде.

У конкретном случају је спорно да ли су писани уговори између стамбене зграде и тужених као инвеститора потписани од стране овлашћеног лица приликом овере уговора. Уговор не би настао уколико га је потписало неовлашћено лице приликом овере с обзиром да у том случају при закључењу нису били испуњени сви битни услови за настанак уговора. Током поступка је достављена правноснажна пресуда Првог основног суда у Београду П 24736/15 од 4.2.2016. године којом је одбијен тужбени захтев овде тужене АА којим је тражила да се утврди да је ништав Уговор о уступању заједничког дела зграде закључен између Стамбене зграде ... (сада ...) и ГГ, оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов бр. 17355/09 дана 12.11.2009. године, којим уговором је одобрено припајање заједничке терасе која је предмет и спорног уговора. Овај уговор је за стамбену зграду потписала као председник савета зграде ДД, те према обраложењу пресуде произилази да је током поступка утврђено да је ДД била овлашћена за потписивање тог уговора. Стога, како првостепени суд заснива своју одлуку о оцени постојања овлашћења ВВ за закључење и оверу уговора са туженима 25.11.2009. године, на основу приложене фотокопије одлуке савета станара од 21.1.2009. године, било је потребно испитати да ли је након десет месеци од доношења те одлуке дошло до промена у погледу именовања председника савета станара, јер би уколико се утврди да је дошло до промене уговори били закључени без једне уговорне стране (што је битан услов за настанак двостраних уговора) и у том случају сагласност воља није не би била постигнута, због чега уговор не би ни настао (члан 26. и 55. став 4. ЗОО) што би за последицу имало апсолутну ништавост уговора.

Осим тога, током поступка није приложен ни један доказ на околност броја станова и површине истих у стамбеној згради тужиоца, као и постојања услова за закључење уговора у смислу постојања потребне већине гласова.

У поновном поступку, првостепени суд ће имати у виду примедбе на које је указано овим решењем, па ће поново ценити изведене доказе и по потреби применом правила о терету доказивања разјаснити противречности на које му је указано и поуздано утврдити све битне чињенице за доношење одлуке у овој правној ствари. Након што поступи на наведени начин првостепени суд ће уз детаљну савесну и брижљиву оцену свих доказа као целине и на основу резултата целокупног поступка, одлучити по свом уверењу које ће чињенице да узме као доказане и образложити начин на који је формирао уверење о њиховој доказаности, а за своју одлуку ће дати јасне, аргументоване и на закону засноване разлоге, те правилном применом материјалног права донети нову и на закону засновану одлуку за коју ће дати јасне и потпуне разлоге.

Одлука о трошковима поступка такође је укинута, на основу члана 401. тачка 3. у вези са чланом 165. став 3. Закона о парничном поступку, јер зависи од коначног исхода спора и постигнутог успеха странака.

Имајући у виду наведено, применом одредаба чл. 391 став 1 и чл. 392 став 2 Закона о парничном поступку, одлучено је као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија
Иван Негић,с.р.**

За тачност отправака
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић