



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 2275/24
9.10.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судије Зорице Ђаковић, председника већа, др Драгице Попеску и Весне Дамјановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник адвокат Синиша Николић из Београда, улица Кнегиње Зорке бр. 2/VI, ББ из ..., чији је пуномоћник адвокат Ђорђе Трифнуновић из Београда, улица Сарајевска бр. 31/18, против тужених Стамбене заједнице у Београду, улица ..., ВВ и ГГ, сви из ..., чији је заједнички пуномоћник адвокат Душан Драгићевић из Београда, улица Кнегиње Зорке бр. 20, ДД из ..., чији је пуномоћник адвокат Владимир Слијепчевић из Београда, улица Дечанска бр. 5 и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, са седиштем у Београду, улица Његошева бр. 84, ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о жалбама тужених изјављеним против пресуде Вишег суда у Београди П бр. 2338/20 од 11.10.2021. године, исправљене решењем Вишег суда у Београду П 2338/20 од 25.02.2022. године, након одржане расправе пред другостепеним судом дана 09.10.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване жалбе првотужене Стамбене заједнице у Београду, улица ..., друготуженог ВВ, трећетужене ГГ, четвртотужене ДД и петотужене Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П бр. 2338/20 од 11.10.2021. године, исправљена решењем Вишег суда у Београду П бр. 2338/20 од 25.02.2022. године у ставу првом, другом, четвртом и петом изреке.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ првотужена Стамбена заједница у Београду улица ..., друготужени ВВ, трећетужена ГГ, четвртотужена ДД и петотужена Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, да исплате првотужиоцу ГГ и друготужиљи ББ износ од по 60.750,00 динара на име трошкова другостепеног поступка.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви првотужене Стамбене заједнице у Београду, улица ..., друготуженог ВВ, трећетужене ГГ, четвртотужене ДД и петотужене Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, за накнаду трошкова другостепеног поступка као неосновани.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца АА и ББ, којим су тражили да се утврди да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство Уговор о уређивању међусобних односа власника станова и инвеститора од дана 21.11.1996. године, оверен код Другог општинског суда у Београду О бр. 13254/96 закључен између савета Стамбене зграде Београд, ул. ... и ВВ, ДД и ГГ, као и Анекс уговора оверен код Другог општинског суда у Београду дана 17.7.1997. године под Ов. бр. 5642/97. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца АА и ББ, којим су тражили да се утврди да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство Уговор о уступању и накнади за градско грађевинско земљиште бр. 15839/24400-2-II- 3 од 14.03.2013. године, закључен између тужених ВВ, ДД и ГГ као инвеститора и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован, предлог тужиоца за одређивање привремене мере којом би се туженима, као и сваком трећем физичком или правном лицу забранило извођење било каквих грађевинских радова на санацији и надзиђивању зграде која се налази у Београду, ул. ..., на кат.парцели ... КО ..., а који се радови одобрени решењем Градске општине Стари Град – Одељење за грађевинске послове бр. 351-10-/13 од 21.03.2013. године. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу АА солидарно исплате трошкове парничног поступка у износу од 597.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде. Ставом петим изреке, обавезани су тужени да тужилци ББ солидарно исплате трошкове парничног поступка у износу од 462.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

Против наведене пресуде, тужени су благовремено изјавили жалбе, и то прво, друго, треће и четвртотужна побијајући је у ставу првом, другом, четвртим и петом, а петотужени у ставу другом, из свих законом прописаних разлога.

Тужиоци су поднели одговор на жалбу.

У поступку испитивања правилности ожалбене пресуде у границама законских овлашћења из члана 386 ЗПП, овај суд је оценио да пред првостепеним судом нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2, тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које повреде овај суд као другостепени пази по службеној дужности, нити друге повреде поступка које би биле битне. Међутим, у поступку пред првостепеним судом чињенично стање је остало непотпуно утврђено, због чега је овај суд у смислу одредбе члана 383 наведеног закона отворио главну расправу, па је након одржане расправе нашао да су жалбе тужених неосноване.

Из утврђеног чињеничног стања у првостепеном и другостепеном поступку

произилази да је решењем о национализацији Комисије за национализацију при НОО Стари град Н бр. 1412/1 од 17.08.1959. године, национализована зграда у ул. ..., у Београду власницима ЋЋ и и ЕЕ са по 1/2 идеалних делова, те је именованим власницима изузет од национализације по један петособан стан и то ЋЋ стан који се налази на другом спрату лево, а ЕЕ стан на другом спрату од улаза лево. Тужиоци су сувласници стана бр. 3, у овој згради. Делимичним решењима Агенције за реституцију од 10.06.2013. године и 27.11.2013. године, тужиоцима је враћена национализована имовина са по 1/4 идеална дела, и то на пословном простору укупне површине 151 м², у приземљу зграде у ул. ..., саграђеној на парцели к.п. ... Ко... и на градском грађевинском земљишту на делу к.п. ... КО ..., уписаној у лист непокретности бр. ... Ко ..., у површини сразмерно површини идеалног дела враћеног пословног простора, док ће о осталим захтевима бити одлучено накнадно посебним решењем. Савет зграде у ... улици бр... и инвеститори ВВ, ГГ и ДД су 21.11.1996. године, закључили су и истог дана пред Другим општинским судом у Београду под Ов. бр. 13254/96 оверили уговор о уређивању међусобних односа власника станова зграде и инвеститора претварања, а на основу одлуке Савета зграде по добијеној писменој сагласности како власника станова којима припада више од половине од укупне површине станова у згради, тако и већином од укупног броја чланова скупштине зграде, ради претварања заједничке терасе у ... у станове. Између истих уговарача је 17.07.1997. године закључен и истог дана оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов бр. 5642/97 анекс уговора од 21.11.1996. године, у коме је наведено да је на основу сагласности власника станова којима припада више од половине укупне површине станова у згради у ул. ..., одлучено да се над заједничким таванским простором зграде надзидају два спрата и поткровље у складу са прописима о планирању и изградњи, те се у том смислу мења раније закључени уговор. Сагласност власника станова за надзиђивање и претварање таванског простора и терасе у станове, је дата од стране 5 власника станова зграде у ул...., од укупно 8 станова и једног пословног простора, колико наведена зграда има према Препису листа непокретности бр. ... Ко ... од 09.03.2017. године. Дана 21.03.2013. године, од стране Градске општине Стари град-одељење за грађевинске послове донето је решење број 351-10/13 којим је одобрено туженима ВВ, ГГ и ДД извођење радова на санацији и надзиђивању уличне зграде у ул...., у Београду на к.п. ... КО ..., ради формирања четири стана у постојећем габариту, а из описа радова према пројекту који је саставни део овог решења, произилази да ће извођењем радова бити затворен отвор-прозор на подесту заједничког степенишног простора стана бр. 1 у приземљу, те да ће се радови изводити и на бочном зиду терасе стана број 3 на првом спрату, који је у сувласништву тужилаца.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања у првостепеном поступку, првостепени суд је применом одредби чл. 103, 109 Закона о облигационом односима, чл. 17 и чл. 21 Закона о одржавању стамбених зграда ("Сл.гласник РС" бр.44/95, 46/98), те одредби чл. 74 став 1 Закона о планирању и изградњи, усвојио тужбени захтев тужилаца за утврђење ништавости спорних уговора и донео одлуку као у изреци побијане пресуде. Првостепени суд налази да, полазећи од одлуке Уставног суда ИУ 95/2006 којом је одеђено да одредбе чл. 18 став 1 који гласе: " сагласношћу власника и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине укупне површине станова и других посебних делова зграде" члана 21 став 3 и чл. 22 став 2 Закона о одржавању стамбених зграда, нису у сагласности са уставом и

потврђеним међународним уговорима, да би наведени спорни уговори чије се утврђење ништавости тражи били важећи, у ситуацији да су радови који су били предмет уговора и за које су власници дали сагласност, извршени пре доношења одлуке Уставног суда. Како је из изведених доказа, а посебно исказа странака утврђено да радови на надзиђивању и претварању заједничког простора у станове нису ни започети, односно нису изведени пре доношења одлуке Уставног суда, то се према закључку првостепеног суда, на овај спорни однос имају применити одредбе чл. 18, 21 и 22 Закона о одржавању стамбених зграда ("Службени гласник РС" бр.88/2011) којим је прописано да за сагласност о претварању заједничке просторије у стан или пословни простор и о припајању заједничке просторије суседном стану, потребна сагласност већине од укупног броја чланова скупштине зграде, те првостепени суд налази да је тужбени захтев тужилаца основан све имајући у виду одредбе које се односе на правно дејство одлука Уставног суда. Имајући у виду да је утврдио да је апсолутно ништав и не производи правно дејство уговор о уређивању међусобних односа власника станова и инвеститора од 21.11.1996. године и анекс овог уговора од 17.07.1997. године, јер је исти противан принудним прописима, првостепени суд налази да је апсолутно ништав и уговор о уступању и накнади за градско грађевинско земљиште број 15839/24400-2-П-3 од 14.03.2013. године закључен између тужених као инвеститора и тужене Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу ЈП, јер је наведени уговор акцесорни правни посао, који је закључен ради извршења уговора и анекса који су ништави а који је био нужан услов да би радови могли да се изводе.

Имајући у виду утврђено чињенично стање у првостепеном и другостепеном поступку, по налажењу Апелационог суда, првостепени суд је правилно применио одредбе чл. 103, 109 ЗОО-а, чл.17 и 21 Закона о одржавању стамбених зграда, када је усвојио тужбени захтев тужиоца и утврдио ништавост предметних уговора, али не из разлога наведених у образложењу првостепене одлуке, већ из других разлога које даје овај суд.

Наиме, одредбом члана 21 Закона о одржавању стамбених зграда ("Службени гласник РС", бр. 44/95, 46/98, 1/01 и 101/05, одлука Уставног суда РС бр.27/2011-59), прописано је 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. Ставом 2 прописано је да скупштина зграде може одлучити да радове из става 1. овог члана изведе неко од власника станова, односно других посебних делова у згради, односно неко од чланова њиховог породичног домаћинства, или треће лице ако утврди да власници станова односно других посебних делова зграде, или чланови њихових породичних домаћинстава нису за то заинтересовани. Ставом 3 истог члана прописано да се одлука из става 1. овог члана доноси сагласношћу власника станова којима припада више од половине од укупне површине станова у згради док је ставом 4 прописано да се на закључивање уговора о уређивању међусобних односа зграде и инвеститора претварања сходно се примењују одредбе члана 18 став 3, 4 и 5 овог закона.

Одредбом члана 18 став 3 истог закона прописано је да инвеститор радова из става 2 овог члана и стамбена зграда своје међусобне односе уређују уговором, који се закључује у писменој форми и оверава у суду, док је ставом 4 прописано да уговор из

става 3 овог члана садржи нарочито следеће елементе: услове под којима се даје на коришћење заједнички део зграде, податке о згради, податке о радовима, права и обавезе инвеститора и зграде, рокове за завршетак извођења радова, рокове за прикључење на инсталације у згради, посебне обавезе за поједине власнике, односно кориснике станова и других посебних делова зграде, правне последице у случају неизвршења обавеза.

Одлуком Уставног суда бр. ИУ 95-2006, одређено је да одредбе чл. 18 став 1 у делу који гласи: ”сагласношћу власника станова и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде”, члана 21 став 3 и чл. 22 став 2 Закона о одржавању стамбених зграда нису у сагласности са Уставом, и потврђеним Међународним уговорима.

Наиме, полазећи од правила о дејству одлуке Уставног суда из члана 60 став 1 Закона о Уставном суду којим 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 законима не могу примењивати на односе који су настали пре дана објављивања одлука Уставног суда, ако до тог дана нису правноснажно решени, а код утврђене чињенице да радови на које се предметни уговор и анекс уговора односе нису извршени нити започети пре доношења одлуке Уставног суда супротно наводима жалбе првотуженог, друготуженог, трећетужених, правилно је првостепени суд нашао да се за оцену испуњености законом прописаних услова за закључење спорних уговора и анекса имају применити одредбе члана 18, 21 и 23 Закона о одржавању стамбених зграда (“Службени гласник РС” бр. 88/2011) којим је прописано да за сагласност о претварању заједничке просторије у стан или пословни простор и о припајању заједничке просторије суседном стану је потребна сагласност већине од укупног броја чланова скупштине зграде. Стога како из преписа Листа непокретности бр. ... КО ... од 09.03.2017. године произилази да зграда у улици ... има укупно 8 станова и један пословни простор, то скупштина зграде односно стамбену заједницу чини 9 чланова од чега је сагласност за надзиђивање и претварање таванског простора и терасе у станове, дало 5 власника станова зграде у улици ..., па произилази да је у конкретном случају био испуњен услов за закључење спорног уговора о уређивању међусобних односа власника стана инвеститора од 21.11.1996. године, пошто је сагласност дата од стране већине од укупног броја чланова скупштине зграде. Међутим, ову сагласност станари зграде односно власници станова зграде инвеститору за претварања а у вези уговора од 21.11.1996. године су дали за надзиђивање заједничког тавана и терасе ради претварања у станове у складу са прописима о планирању и уређењу простора и изградњу објеката при чему сагласност тада није дао овде тужилац ЖЖ и АА, а из уговора произилази да су исти донели одлуку да се заједничке таванске просторије и заједничка тераса зграде претворе у станове од стране уговарача ВВ, ДД и ГГ као инвеститора. Овај уговор о уређивању међусобних односа власника станова зграде и инвеститора од 21.11.1996. године, не садржи детаљан опис радова ради чијег извођења су закључени, односно не садржи податке о радовима, а што је један од обавезних елемената које уговор мора да садржи у смислу одредбе члана 18 став 3 Закона о одржавању стамбених зграда. Ово нарочито имајући у виду да је одредбом члана 6 основног уговора предвиђена обавеза власника да инвеститорима по потреби омогући приступ и својим становима ради извођења

радова на претварању заједничке просторије у стан, а да из налаза и мишљења вештака грађевинске струке Марије Лековић произлази да због извођења радова које су тужени уговорили уговором и анексом уговора бити неопходно извести радове и на делу терасе стана број 3 и пословни простор у приземљу и подруму чији су сувласници тужиоци. Стога је предмет обавезе власника станова предвиђен наведеном одредбом члана 6 Основног уговора остао неодређен у смислу члана 47 ЗОО као и недопуштен у смислу одредбе члана 49 ЗОО. Ово стога што је одредбом члана 3 Закона о основама својинскоправних односа прописано да власник има право да своју ствар држи, да се њоме користи и да њоме располаже у границама одређеним законом, према ставу 2 истог члана свако је дужан да се уздржава од повреде права својине другог лица. Пошто је ради извођења радова на надзиђивању и претварању заједничке просторије у станове а имајући у виду обим тих радова неопходно извођење радова на делу терасе број 3 и на пословном простору у приземљу и подруму зграде, чији су сувласници тужиоци, а тужиоци нису дали сагласност за извођење предметних радова, то по оцени овог суда спорни уговор садржи недозвољена располагања из члана 3 став 3 ЗПП што га чини ништавим у смислу одредбе члана 103 ЗОО. Наиме, у уговорима о уређивању међусобних односа власника станова зграде и инвеститора се уређују односи у ситуацији давања заједничких делова зграде односно просторија за претварање истих у станове, дакле односе се уговори и сагласности на заједничке просторије и заједничке делове зграде, а истим уговором се не може задирати у имовинска права власника станова приликом изградње односно претварања ових заједничких просторија у станове без њихове сагласности, јер и сагласност већине укупног броја чланова Скупштине зграде се односи искључиво на заједничке делове односно заједничке просторије зграде, а никако се не може односити на радове на стану у власништву лица које ту сагласност није дало. Стога члан 6 Основног уговора од 21.11.1996. године садржи недозвољено располагање из члана 3 став 3 ЗПП, а што га чини ништавим у смислу одредбе члана 103 ЗОО.

С друге стране, после закључења уговора о уређивању међусобних односа власника станова зграде и инвеститора претварања који је закључен 21.11.1996. године и у погледу којих је донета одлука да се на заједничкој таванској просторији и заједничкој тераси претвори у станове, а за шта постоји и сагласност станара зграде као што је горе наведено, закључен је Анекс уговора дана 14.07.1997. године, којим је промењен став 2 Основног уговора тако да исти се мења и гласи: На основу сагласности власника станова којима припада више од половине укупне површине станова у згради у улици ... Савет зграде је на састанку 05.06.1997. године донео одлуку да се над заједничким таванским простором зграде у улици ... која се налази на кат. Парцели ... уписаној у ЗКУЛ ... КО ... надзидају два спрата и поткровље у складу са прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката, а да ће надзиђивање извршити ВВ, ДД, ГГ сви из зграде у улици ..., под условима из члана 1 до 4 Основног уговора. Дакле анексом уговора је потпуно промењен став 2 уговора који се односи на врсту радова који требају да се изведу, тако да је уместо претварања заједничких таванских просторија и заједничке терасе у станове, анексом предвиђена надоградња односно надзиђивање два спрата и поткровља у складу са прописима о планирању и уређењу простора, чиме је промењен предмет уговора јер се уместо претварања таванског простора у станове сада дозиђују два спрата и поткровље. У анексу уговора се наводи да је Савет зграде донео такву одлуку на састанку од 05.06.1997. године,

међутим такве одлуке нема, нити је у току поступка достављена, те дакле анекс уговора од 14.07.1997. године није донет у складу са одредбама чланова 17, 18 и 21 Закона о одржавању стамбених зграда. Поред тога анекс уговора потписује за савет зграде пуномоћник Слободанка Тодоровић, али по пуномоћју које је оверено пред Другим општинским судом у Београду Ов. бр. 13254/96, дакле ради се о истом пуномоћју за оверу основног уговора, те се не може утврдити да ли је овај пуномоћник имао овлашћење и за оверу анекса уговора којим се у потпуности мења предмет уговора између парничних странака, јер тај доказ није достављен.

Стога како анекс уговора од 17.07.1997. године и основни уговор од 21.11.1996. године није донет у складу са горе наведеним одредбама члана 17, 18, 21 Закона о одржавању стамбених зграда, то су исти ништави у смислу члана 103 и 109 Закона о облигационим односима.

Стога и по налажењу овог суда правилна је одлука првостепеног суда којом је утврдио ништавост уговора и анекса уговора у смислу горе наведених законских одредби.

Овај суд је ценио и наводе жалбе петотуженог да уговор о уступању и накнади за градско грађевинско земљиште од 14.03.2013. године нема акцесорну природу у односу на спорне уговоре од 21.11.1996. године и анекс тог уговора од 17.07.1997. године, али је нашао да су исти неосновани. Наиме, супротно наводима жалбе правилно првостепени суд налази да је наведени уговор акцесорни правни посао, будући да је исти закључен ради извршења основног уговора и анекса, а који је био нужан услов да би радови могли да се изводе, а због чега услед чињенице да је ништав основни уговор од 21.11.1997. године као и анекс тог уговора од 17.07.1997. године, то повлачи ништавост предметног уговора о уступању и накнади за градско грађевинско земљиште од 14.08.2013. године као акцесорног правног посла.

Овај суд је пошто је отворио главну расправу ради правилног утврђивања чињеничног стања и примене материјалног права, одбио предлог пуномоћника друготужене да суд прибави списе Општине Стари град да би се утврдило да ли постоји поступак за наставак радова и да ли је грађевинска дозвола истекла, а с обзиром да је усвојена жалба тужених против решења којим је одбијен њихов предлог за наставак поступка и враћен предлог на поновно одлучивање, имајући у виду да је неспорно међу странкама да радови нису ни започети на изградњи, те није ни предмет овог поступка да ли су радови који су извођени у складу са грађевинском дозволом или не, већ је предмет поступка сама дозвољеност оваквих уговора и ништавост одређених уговорних одредби. Питање важења грађевинске дозволе те да ли је иста истекла може бити предмет управног поступка, а не парничног.

Даље овај суд је одбио предлог пуномоћника друготужиле да се прочита налаз и мишљење Градског завода за вештачење од 21.11.2017. године на околност исправности издате локацијске и грађевинске дозволе за надзиђивање објеката, а имајући у виду да је преклудиран са прилагањем овог доказа, јер овај предлог није поднет у првостепеном поступку већ тек у другостепеном поступку, а није достављен доказ у смислу одредбе члана 372 ЗПП којим би учинио вероватним да без своје кривице није могао да изнесе

односно предложи до закључења главне расправе овај доказ.

Суд је приликом доношења одлуке имао у виду остале наводе жалбе тужених, али је нашао да исти не доводе у сумњу правилност оспорене одлуке.

Потврђена је и одлука о трошковима поступка обзиром да је наведена одлука донета правилном применом одредаба чланова 153, 154 и 163 ЗПП, те правилном применом Адвокатске тарифе.

Како се ни осталим жалбеним наводима тужене не доводи у сумњу правилност побијане пресуде то је овај суд применом одредбе члана 390 ЗПП одлучио као у изреци.

Одлука као у ставу другом изреке донета је у смислу одредбе члана 165 став 1 ЗПП, па су одбијени захтеви тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка имајући у виду да тужени нису успели у жалбеном поступку, а усвојени су захтеви тужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка који су тражени у висини приступа пуномоћника прво и друготуженог на главној расправи коју је отворио другостепени суд дана 09.10.2024. године у износу од по 60.750,00 динара, јер исти представљају нужни трошак тужиоца у овој парници.

Обзиром на горе изнето донета је одлука као у изреци.

**Председник већа-судија
Зорица Баковић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић