



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 2581/25
4.6.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Весне Секулић и Данице Косовац, чланова већа, у парници тужиоца Стамбене заједнице АА, Улица ..., чији је пуномоћник Михаило Антуновић, адвокат из Београда, Рузвелтова 45, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Горан Атанасковић, адвокат из Београда, Алексе Ненадовића 11, ради исељења, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П 3660/23 од 29.1.2025. године, у седници већа одржаној дана 4.6.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 3660/23 од 29.1.2025. године.

Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 3660/23 од 29.1.2025. године, првим ставом изреке усвојен је тужбени захтев, па је обавезан тужени да тужиоцу преда у државину заједничку просторију – сушионицу за веш, површине 24 м², која се налази у подруму зграде 14 у Улици ... у ... на катастарској парцели ... КО ..., испражњену од лица и ствари. Другим ставом изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 53.300,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Благовремено изјављеном жалбом заснованом на свим разлозима прописаним чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр.72/11 ... 18/20) тужени је побијао првостепену пресуду у целости.

Испитујући правилност ожалбене пресуде сагласно овлашћењима предвиђеним чланом 386 Закона о парничном поступку, Апелациони суд је оценио да жалба туженог није основана.

Током првостепеног поступка нису учињене битне повреде одредаба парничног

поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку на које другостепени суд пази по службеној дужности у смислу одредбе члана 386 став 3 истог закона.

Према утврђеном чињеничном стању, на основу Одлуке скупштине станара стамбене заједнице ... од 15.10.2022. године и претходно дате сагласности власника посебних делова зграде тужилац - уступилац је са туженим - инвеститором закључио дана 13.12.2022. године, споразум о уступању права на претварању заједничких просторија у стамбени простор, који је за предмет имао заједничку просторију стамбене зграде – сушионицу за веш, површине 24 м², у подруму зграде за колективно становање у Улици ... изграђеној на катастарској парцели ... уписаној у ЛН ... КО ... Тужени – инвеститор се након адаптације предметног простора месеца априла 2023. године уселио у предметни простор. Средином месеца јуна 2023. године, поводом приговора појединих станара у вези са закљученим споразумаом о уступању заједничке просторије од 13.12.2022. године, одржана је Скупштина станара стамбене заједнице и након тога је дана 6.7.2023. године, пред јавним бележником ... под бројем УОП – 2: 3281/23, између парничних странака, закључен споразум о раскиду споразума о уступању права на претварање заједничких просторија у стан, којим је првобитни споразум од 13.12.2022. године раскинут, а Одлука скупштине станара од 15.10.2022. године, стављена је ван снаге. Решењем Одељења за комуналне, грађевинске и стамбене послове ГО Вождовац 360-1026/18 од 20.9.2018. године, Стамбена заједница ...у Улици ... уписана је у Регистар стамбених заједница, а као професионални управник стамбене заједнице уписан је ВВ. Решењем Одељења за комунално-грађевинске и стамбене послове ГО Вождовац 308-900/23 од 12.9.2023. године, у Регистар стамбених заједница као управник наведене стамбене заједнице уписана је ГГ, а брише се ДД. Тужени и даље користи предметни простор за који не плаћа накнаду и нема закључен споразум о коришћењу заједничких просторија.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је у смислу чланова 3 став 1, 18 став 2, 19 став 2 и 37 Закона о основама својинскоправних односа и чланова 3 став 2 тачка 16, 41 став 1, 42 став 1 тачка 11 и 12, 42 став 2 и 50 став 1 тачка 1 Закона о становању и одржавању зграда оценио да тужилац има право да захтева иселење туженог и предају у posed, с обзиром на то да тужени није доказао да има било који правни основ за становање односно коришћење предметне просторије након закљученог споразума о раскиду споразума о уступању права на претварање заједничких просторија у стан од 6.7.2023. године. Оценио је да се предметна просторија налази у подруму зграде за колективно становање у Улици ... и да иста представља заједничку својину власника посебних делова Стамбене заједнице ... Полазећи од одредбе члана 50 став 1 тачка 1 Закона о становању и одржавању зграда да управник заступа и представља стамбену заједницу, првостепени суд је оценио да је без утицаја да стамбена заједница није приложила одлуку о покретању поступка иселења против туженог, јер по оцени првостепеног суда постојање такве одлуке није услов за покретање судског поступка пошто у смислу одредбе члана 50 став 1 тачка 1 Закона о становању и одржавању зграда управник стамбене заједнице има овлашћење да заступа и представља тужиоца у најширем смислу и да поднесе тужбу ради заштите интереса стамбене заједнице.

Према оцени Апелационог суда, првостепени суд је на правилно и потпуно

утврђено чињенично стање правилно применио материјално право и за своју одлуку дао јасне и довољне разлоге које у целости прихвата и Апелациони суд и сходно члану 396 став 2 Закона о парничном поступку на исте упућује.

Неосновано је жалбено указивање туженог да тужилац није активно легитимисан у овој правној ствари, те да у конкретном случају нема ни право да тражи предају заједничке просторије у посед јер није доказао власништво на истој.

Одредбом члана 5 став 2 Закона о становању и одржавању зграда (“Службени гласник РС”, бр. 104/16 и 9/20) прописано је да се стицањем права својине на посебом делу зграде стиче и право својине над заједничким деловима зграде, право учешћа у управљању стамбеном заједницом и право сусвојине на земљишту на коме је зграда изграђена, односно земљишту које служи за редовну употребу зграде.

Одредбом члана 8 став став 1 и 3 Закона о становању и одржавању зграда прописано је да су заједнички делови зграде који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде, а да на заједничким деловима зграде власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине у складу са законом којим се уређују својинско – правни односи.

Одредбом члана 15 став 1 тачка 3 Закона о становању и одржавању зграда прописано је да послове управљања зградом врши стамбена заједница преко својих органа или професионални управник коме су поверени послови управљања у стамбеној згради која нема заједничке делове зграде и најмање два посебна дела чији су власници различита лица.

Одредбом члана 16 став 1 Закона о становању и одржавању зграда (одељак који регулише организацију управљања зградама) прописано је да стамбену заједницу чине сви власници посебних делова стамбене, односно стамбено – пословне зграде. Ставом 2 истог члана прописано је да стамбена заједница има статус правног лица, који стиче тренутком када најмање два лица постану власници два посебна дела. Ставом 3 истог члана прописано је да у јавно – правним односима и у поступцима у којима је прописано да се власник зграде појављује као странка својство странке у тим поступцима има стамбена заједница.

Одредбом члана 17 став 1 Закона о становању и одржавању зграда прописано је да власници посебних делова зграде у стамбеној заједници своја права и обавезе у погледу управљања и одржавања остварују и врше у складу са овим законом.

Одредбом члана 19 став 2 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да на заједничким деловима зграде власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине.

Одредбом члана 43 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да заједнички власник има право на тужбу за заштиту права својине на целу ствар.

Стварна легитимација је материјалноправно питање – претпоставка од које зависи основаност тужбеног захтева – материјалноправна веза између конкретног

захтева и лица која су у тужби означена као тужилац и тужени. Странка је стварно легитимисана ако је носилац права и обавеза у материјалноправном односу поводом кога је спор настао. Стварна легитимација је материјалноправна веза између конкретног захтева за пресуду и лица која су у тужби означена као тужилац и тужени. Тужилац је активно легитимисан ако је носилац правног овлашћења, а тужени је пасивно легитимисан ако је носилац правне дужности.

Имајући у виду наведено и цитиране законске одредбе, правилно је првостепени суд закључио да је тужилац - Стамбена заједница ... активно легитимисана у овој правној ствари, имајући у виду да стамбена заједница има својство правног лица и својство странке у поступцима у којима се тражи иселјење из заједничких просторија, које представљају заједничку својину власника станова и да је Стамбена заједница у Улици ... уписана у регистар стамбених заједница, те да је у регистар уписана и ГГ као управник стамбене заједнице. Како се у конкретном случају ради о спору насталом поводом раскида споразума о уступању права на претварање заједничких просторија у стамбени простор, који је закључен између парничних странака, из којих разлога је уступилац (тужилац), увек активно легитимисан да тражи испражњење и предају ствари која је била предмет наведеног споразума, а поводом раскида истог.

Према утврђеном чињеничном стању тужени - инвеститор је до 6.7.2023. године, имао правни основ да користи предметну заједничку просторију - сушионицу за веш у површине 24 м², која се налази у подруму зграде ... у Улици ... у ... на катастарској парцели ... КО ..., на основу закљученог споразума о уступању права на претварање заједничких просторија у стамбени простор од 13.12.2022. године. Након раскида наведеног споразума, без сагласности власника посебних делова зграде тужени је наставио да бесправно користи предметну непокретност, из чега произилази да је тужени у државини непокретности без адекватног правног основа.

Противно жалбеним наводима, чињенично стање је доказима изведеним сходно члану 8 и члану 228 Закона о парничном поступку, у вези са одредбом члана 230 истог закона правилно и потпуно утврђено, а жалбеним наводима исто није доведено у сумњу.

Неосновано се жалбом указује на погрешну примену материјалног права од стране првостепеног суда – одредбе члана 50 став 1 тачка 1 Закон о становању и одржавању зграда која се односе на обим овлашћења управника за покретање судског поступка.

Одредбом члана 42 Закон о становању и одржавању зграда прописане су између осталог, надлежности скупштине станара, попут избора и разрешења управника, али и поверавања послова управљања зградом, док управник сходно члану 50 истог закона заступа и представља стамбену заједницу у најширем смислу (доноси одлуку о организовању послова одржавања зграде, поверавању послова одржавања заједничких делова зграде, одлуку о предузимању радова на заједничким деловима зграде, на основу одлуке скупштине стамбене заједнице о управљању средствима стамбене заједнице располаже средствима са текућем рачуна, итд), а према члану 15 истог закона представља и заступа стамбену зграду пред трећим лицима, из којих овлашћења јасно произлази и могућност ангажовања пуномоћника из реда адвоката ради покретања

судског поступка а ради заштите интереса стамбене заједнице.

Сходно цитираним законским одредбама, правилан је закључак првостепеног суда да је управник стамбене заједнице овлашћен да покрене судски поступак ради заштите интереса стамбене заједнице, те да истом није потребна посебна одлука скупштине стамбене заједнице.

Неосновани су жалбени наводи о непотпуно утврђеном чињеничном стању оспоравањем да првостепени суд у доказном поступку није извео доказ вештачењем од стране вештака грађевинске струке на околност претварања предметне заједничке просторије у стамбени простор и висину улагања туженог. Ово из разлога што је правилно првостепени суд у складу са овлашћењем из члана 229 и 315 Закона о парничном поступку, решењем од 29.1.2025. године, ставио ван снаге решење о извођењу доказа који нису до тада изведени и одбио све доказне предлоге о којима није до тада одлучио, а које не сматра важним за одлуку, с обзиром да чињенице на које је предложено вештачење нису од утицаја на одлучивање у овој парници ради иселења туженог, већ исте евентуално могу бити предмет неког другог поступка у коме тужени може истицати стварноправни или облигационоправни захтев. Осим тога, првостепени суд је извео све доказе од значаја за утврђење битних чињеница, а исте је правилно и потпуно ценио у свему правилно примењујући одредбу члана 8 Закона о парничном поступку.

Приликом доношења одлуке, Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, али их посебно не образлаже, јер су на утицаја на могућност другачијег пресуђења.

Правилном применом чланова 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку првостепени суд је одлучио о трошковима парничног поступка с обзиром на исход спора и постигнути успех странака, чију висину је определио сагласно одредбама Адвокатске тарифе и Таксене тарифе важећим на дан пресуђења, а са законском затезном каматом у складу са члановима 277 Закона о облигационим односима од извршности до исплате.

На основу изложеног, применом члана 390 у вези са чланом 387 став 1 тачка 2 и применом члана 401 тачка 2 Закона о парничном поступку одлучено је као у првом ставу изреке.

Председник већа-судија
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправака
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић