



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 2849/24
5.6.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Татјане Лемајић, председника већа, Марије Бошковић и Слободана Керановића, чланова већа, у парници тужиоца Стамбене заједнице ..., чији је законски заступник Александар Петровић, управник стамбене зајединице, коју заступа Соња Миленковић адвокат из Новог Београда, Гандијева 70/15, против туженог АА из ..., непознатог пребивалишта, кога заступа привремени заступник Ненад Ковачевић, адвокат из Београда, Баштованска 60-Б, ради чинидбе, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 3271/20 од 2.11.2022. године, у седници већа одржаној дана 5.6.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог, па се **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 3271/20 од 2.11.2022. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и обавезан је тужени да заједничку просторију-противпожарни пролаз површине око 22 м², која се налази у приземљу стамбене зграде у улици ..., гледано десно од главног улаза, поред теретног лифта и стана број 2, врати у пређашње стање тако што се порушити зазидан пролаз на заједничкој просторији из ходника зграде, површине 1м x 2м, зазидати пробијен отвор у бетонском заједничком зиду из стана број 2, те са задње стране зграде, супротно од главног улаза, у нивоу високог приземља, порушити зид којим су зазидана метална врата поред прозора стана туженог која су представљала противпожарни излаз и као ствар у заједничкој својини испражењу од лица и ствари предати на сукоришћење заједничарима-тужиоцу.

Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 288.050,00 динара, са законском затезном каматом од дана када се стекну услови за извршност пресуде до исплате.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужени, побијајући је у целини из свих законских разлога. Трошкове другостепеног поступка одређено је тражио.

Испитујући првостепену пресуду у границама прописаним чланом 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама), апелациони суд је оценио да жалба туженог није основана.

У спроведеном поступку првостепени суд није учинио ниједну битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности.

Побијана пресуда нема недостатака због којих се не би могла испитати. Изрека пресуде је разумљива и не противречи разлозима који су наведени у погледу свих битних чињеница на јасан и непротивречан начин, а у погледу битних чињеница не постоји ни противречност између онога што се у разлозима пресуде наводи о садржини исправа, записника о исказима датим у поступку и самих тих исправа или записника или изведеним доказима, па је неоснован жалбени навод туженог да је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП.

Према правилно утврђеном чињеничном стању, тужилац је са сада пок. ББ, бабом туженог, закључио више уговора о привременом коришћењу заједничких просторија у приземљу зграде површине 22 м² у периоду од 1999. до 2001. године. Након истека последњег уговора, 1.1.2002. године, ББ је са породицом наставила да користи предметну просторију, те је тужени из свог стана број 2 пробио отвор на бетонском зиду и направио врата на заједничком зиду и зазидао пролаз из ходника зграде поред теретног лифта и наставио да користи предметну просторију тако што исту издаје у закуп. Тужилац са туженим никада није закључио уговор о коришћењу предметних заједничких просторија. У ходнику зграде, први улаз, гледано десно од главног улаза, поред теретног лифта и врата стана бр. 2 који користи тужени, постоје трагови зазиданог дела, а са задње стране зграде, супротно од главног улаза, у нивоу високог приземља постоје зазидана метална врата поред прозора из стана туженог, а што по првобитном плану зграде представља противпожарни излаз.

Првостепени суд је, оценивши приговор недостатка активне легитимације као неоснован будући да тужиоца Стамбену заједницу у ... чине сви власници посебних делова зграде, да иста представља правно лице у смислу члана 16 Закона о становању и одржавању зграда и да је донела одлуку (11.9.2019. године) да покрене поступак против туженог и одредила лице које ће је заступати у спору, као и приговор недостатка пасивне легитимације на страни туженог с обзиром да је тужени корисник стана број 2 из кога је пробијен отвор и зазидана заједничка просторија и да има пријављено пребивалиште на датој адреси, применом одредби чланова 8 и 9 став 1, 2, 3 и 4 Закона о становању и одржавању зграда и чланова 18,19 и 37 Закона о основама својинско

правних односа на утврђено чињенично стање, закључио да је тужбени захтев тужиоца основан, будући да је утврђено да тужени без правног основа користи заједничку просторију у приземљу зграде површине 22 м², на којој право заједничке недељиве својине имају власници посебних делова зграде, и то тако што је исту просторију зазидао и припојио стану број 2 који користи, те је наложио туженом да спорну просторију врати у првобитно стање и преда тужиоцу.

Правилно је првостепени суд оценио као неоснован приговор недостатка активне легитимације стамбене заједнице.

Према одредби члана 59 Закона о становању и одржавању зграда, хитне интервенције су активности које се без одлагања извршавају ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности, заштите имовине од оштећења и довођење зграде, њених делова, уређаја, инсталација и опреме у стање исправности, употребљивости и сигурности (став 1). Сваки власник посебног дела зграде дужан је да одмах по сазнању о потреби извођења хитних интервенција на згради, односно заједничким деловима зграде, о томе обавести управника (став 2). Управник је дужан да одмах по сазнању, а најкасније у року од 48 часова од сазнања, уколико из објективних разлога није могуће раније, предузме одговарајуће мере у циљу извођења хитних интервенција, односно да о томе обавести организацију која изводи ову врсту радова и да захтева предузимање потребних радњи, односно радова (став 3). За пропуштање предузимања мера из става 3 овог члана управник одговара за штету. Одредбом члана 60 истог закона прописана је обавеза стамбене заједнице да преко њених органа испуни мере прописане законом којим се уређује област заштите од пожара и испуњења минималних превентивних мера које се односе на евакуацију људи. Одредбом члана 41 Закона о заштити од пожара прописано је да на путевима, пролазима, платоима и сличним прилазима објектима који су предвиђени за пролаз ватрогасних возила или евакуацију људи и имовине угрожених пожаром није дозвољено градити или постављати објекте и друге препреке.

Према наведеним одредбама, управник зграде је дужан да предузме радње ради уклањања препрека из противпожарног излаза ради спровођења мера заштите од пожара и испуњења минималних превентивних мера које се односе на евакуацију људи, и то као хитну интервенцију ради заштите живота и здравља људи и њихове сигурности, као и ради довођења заједничког дела зграде који представља излаз у случају пожара у стање употребљивости, док у случају пропуштања предузимања тих мера управник одговара за штету, због чега је управник овлашћен да у смислу члана 50 тачка 10 Закона о становању и одржавању зграда предузме све потребне радње како би противпожарни излаз довео у стање употребљивости, у складу са Законом о заштити од пожара.

Због тога су без значаја наводи жалбе туженог којима се указује да је спорна воља власника станова о покретању спора и ангажовању пуномоћника јер је према наводима туженог тужба поднета више од две године од доношења одлуке о покретању спора (што и не стоји јер је одлука донета 11. септембра 2011. године, а тужба поднета 30.1.2020. године, након 4,5 месеца), о називу тела које је донело одлуку од 11.9.2019. године, као ни наводи о броју станара који су ту одлуку потписали, односно да ли су

поједини станари имали овлашћење других станара да у њихово име дају сагласност на одлуку о покретњу спора и ангажовању пуномоћника.

Како је уз тужбу приложено пуномоћје којим је управник стамбене заједнице у ..., као законски заступник, овластио адвоката Соњу Миленковић да заступа стамбену заједницу, неосновани су и наводи жалбе којима се указује на недостатке у заступању тужиоца, због чега није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 9 ЗПП, а на коју другостепени суд пази и по службеној дужности.

Такође, правилно је оцењен и приговор недостатка пасивне легитимације с обзиром да је тужени, као власник стана број 2 у згради у ..., извео радове и поставио зидове којима је преградио заједничке просторије и спојио их са својим станом, на шта указује чињеница да су спорни делови заједничких просторија спојени са станом туженог који их издаје у закуп.

Како је управник зграде, као лице које у складу са одредбом члана 50 тачка 6 Закона о становању и одржавању зграда успоставља и води евиденцију о власницима посебних делова, власницима самосталних делова и лицима којима су заједнички или посебни делови зграде издати у закуп, односно на коришћење по другом основу, у свом исказу навео да је тужени власник стана бр. 2, а о чему постоји и доказ у списима-извод из катастра непокретности, неосновано се жалбом туженог указује да је првостепени суд погрешно утврдио чињеницу постојања права својине туженог на стану број 2 у ... Код чињенице да је тужени власник стана којем је припојен заједнички део зграде, без утицаја је евентуално постојање родбинске везе са ББ и правно следбеништво, нити да ли тужени има пријављено пребивалиште на тој адреси, на шта се жалбом туженог указује.

Како је спорни део заједничких просторија зграде био уступљен једном од власника станова (ББ) у одређеном периоду, привремено, али тим делом није располагао у смислу претварања у посебни део зграде у смислу члана 9 Закона о становању и одржавању зграда, тужени није био овлашћен да предузима радње на преграђивању и претварању заједничког дела у посебни, због чега је дужан да предметни заједнички део зграде врати у првобитно стање, како је правилно закључио и првостепени суд и правилном применом одредбе члана 37 Закона о основама својинскоправних односа, којом је прописано да власник може тужбом захтевати од држаоца повраћај индивидуално одређене ствари, али да мора доказати да на ствари чији повраћај тражи има право својине, као и да се ствар налази у фактичкој власти туженог, обавезао туженог да стамбеној заједници, коју чине власници посебних делова зграде и имаоци права заједничке својине на заједничким деловима зграде, преда заједничку просторију, коју држи без правног основа.

Правилна је и одлука о трошковима поступка јер је донета правилном применом одредбе члана 153 и 154 ЗПП и Таксене тарифе из Закона о судским таксама и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката.

Из наведених разлога, на основу члана 390 и 401 тачка 2 ЗПП, одлучено је као у

ставу првом изреке ове пресуде.

Пошто тужени није успео са жалбом, то му не припадају трошкови другостепеног поступка због чега је, на основу члана 165 став 1, у вези члана 153 ЗПП, одлучено као у ставу другом изреке ове пресуде.

Председник већа-судија
Татјана Лемајић,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић