



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4371/24
24.10.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Снежане Живковић, председника већа, Маје Чогурић и Јасне Лозук, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Зоран Бајић, адвокат из Београда, Гандијева бр.176, против тужених Стамбене заједнице зграде у ..., ..., чији је заступник ВВ из ... и ГГ из ..., чији је заједнички пуномоћник Тамара Гвозден, адвокат из Београда, Краљице Наталије 35, ради утврђења, одлучујући о жалби тужилаца, изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 10657/18 од 10.11.2021. године, у седници већа одржаној дана 24.10.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ жалба тужилаца као неоснована и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 10657/18 од 10.11.2021. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке одбијен је као неоснован основни тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да је ништаван уговор о међусобним правима и обавезама закључен између тужених Стамбене заједнице зграде у ..., ... и ГГ, УОП-П 14/22-2018 од 27.02.2018. године. Ставом другим изреке одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да уговор о међусобним правима и обавезама закључен између тужених Стамбене заједнице зграде у ..., ... и ГГ, УОП-П 1422-2018 од 27.02.2018. године нема дејства према тужиоцима, те да се обавезу тужени да им уступе заједничке делове стамбене зграде – таван који се налази изнад станова тужилаца, под истим условима. Ставом трећим изреке обавезани су тужиоци да солидарно туженима као солидарним повериоцима накнаде трошкове парничног поступка у износу од 155.250,00 динара, са законском затезном каматом од извршности, па до исплате.

Против наведене пресуде жалбу су благовремено изјавили тужиоци, из свих законских разлога предвиђених одредбом члана 373. став 1. ЗПП.

Тужени су одговорили на жалбу тужилаца. Трошкове другостепеног поступка су опредељено тражили.

Испитујући правилност побијане пресуде у оквиру законских овлашћења из одредбе члана 386. Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС", бр.72/2011, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да жалба тужилаца није основана.

У поступку доношења побијане пресуде нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тач. 1, 2, 3, 5, 7. и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, док се на друге битне повреде поступка жалбом тужилаца посебно не указује.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци АА и ББ су сувласници, сваки са по 1/2 идеалних делова, на стану број 7, површине 72 м², који се налази на III спрату зграде у улици ... у ..., док је тужена ГГ носилац права својине на стану број 8, на IV спрату исте зграде, површине 82 м². Изнад стана у својини тужилаца налази се тавански простор на IV спрату зграде на ком се налази и стан у својини тужене, изнад чијег стана исто тако постоји тавански простор. Између тужиље АА и правног претходника тужене Стамбене заједнице, 2006. године закључен је уговор који је за предмет имао уступање истог таванског простора, али који није извршен у целости.

Дана 22.02.2018. године према записнику са седнице Стамбене заједнице предметне зграде одржана је седница тако што је сваки станар контактиран, те му је посебно објашњен предлог тужене ГГ да јој се уступи право својине заједничких делова зграде, тавански простор, а да за узврат угради лифт у постојеће лифтовско окно, замени каблове за струју од улазних врата до ормана за бројила, замени ормане за бројила и среди дворишну фасаду. Четрнаест станара се сагласило, а нису се сагласили власник пословног простора, власници стана број 7 овде тужиоци и власници стана број 18, те је констатовано да је више од 2/3 власника оверило своју сагласност код јавног бележника и одлучено је да се да одобрење за закључење уговора и пропратне сагласности. Одлука о инвестирању тужене ГГ на основу закључка Стамбене заједнице од 22.02.2018. године донета је 06.03.2018. године од стране управника стамбене заједнице. Тужени су код Јавног бележника ... оверили Уговор УОП-II 14/22-2018 од 27.02.2018. године и уговорили да тужена ГГ инсталира лифт, замени кабал за струју од улазних врата до ормана за бројила, замени орман за бројила и среди дворишну фасаду, као компензацију за пренос права својине на заједничком делу зграде. Дана 25.10.2018. године на захтев тужене ГГ дати су локацијски услови за уградњу лифта у лифтовско окно предметне зграде, решење којим је одобрена уградња лифта донето је 30.07.2020. године (правноснажно 10.08.2020. године), па су радови пријављени ГО Стари град. Из архивског пројекта зграде произлази да стан у својини тужене ГГ има улазна врата и врата која воде у предметни таван. Суд је на основу увиђаја утврдио да је стан тужене једини стан на IV спрату зграде која је предратна, саграђена са основом у облику наопаког слова Г, тако да сваки спрат поседује унутрашње степенице, унутрашњи ходник и стамбену јединицу, као и излаз на спољашњи ходник – терасу на десној

4371/24

страни унутрашњег ходника у смеру дворишта, из којег се може приступити другим посебним деловима зграде, на крају спољашњег ходника су друге унутрашње степенице сачињене као помоћне степенице. Посебни део у сусвојини тужилаца који је уписан у катастру непокретности као један стан, налази се на III спрату са улазима из спољног ходника терасе и фактички представља неколико одвојених соба над којима су тужиоци међусобно поделили фактичку власт. Из спољњег ходника прво се наизлази на два улаза за собе које користи тужила, након чега се наилази на улаз за подест помоћних степеница које је тужилац описао као улаз у његов стан, а са две стране подеста налазе се двоја врата за собе које тужилац описује као један стан у његовом власништву. Помоћне степенице су монтажним зидом блокиране ка спратоима испод, а приступ 4. спрату је слободан и на врху помоћних степеница, односно 4. спрату налазе се врата, чији је кључ у искључивом поседу туженог. Кроз та врата улази се у ходник – подест, са чије леве стране се налазе масивна врата која воде ка предметном заједничком делу зграде, са десне стране налази се просторија без врата која припада трећем лицу, а насупрот вратима од степеница налази се просторија која према наводима тужилаца припада тужиоцу ББ. Предметне заједничке просторије – таван, налазе се на 4. спрату у истој висини у којој је стан тужене ГГ и у истој висини у којој је подест – ходник на 4. спрату са стране помоћних степеница. Крај врата која спајају стан тужене ГГ, унутар заједничких просторија, са десне стране налазе се мердевине и отвор који води ка другом тавану, који се налази изнад стана тужене ГГ, а са стране заједничких просторија – тавана, испред масивних врата која спајају заједничке просторије и ходник – подест помоћних степеница зграде, налазе се теже ствари.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања и одредби чл. 103, 122. и 124. Закона о облигационим односима – ЗОО и чл. 9, 13, 44 Закона о становању и одржавању стамбених зграда, првостепени суд је правилно закључио да су основни и евентуални тужбени захтеви неосновани. Ово са разлога што је скупштина тужене Стамбене заједнице о предлогу тужене ГГ одржана електронским путем (коришћењем телефона), уз неформалан скуп на степеништу зграде дела станара, чему су присуствовали и тужила и син тужиоца. Одлука је донета већином од 5/6 власника посебних делова зграде који су своју сагласност потврдили овереним изјавама сагласности, а услов кворума је био испуњен са истом већином. Управник зграде је сачинила писану Одлуку на основу које је закључен оспорени уговор са туженом ГГ. Сви учесници су били упознати са постојањем ранијег уговора из 2006. године са тужилком АА, који није извршен, односно радови нису отпочети нити је својина предата, који је уговор, имајући у виду да није извршен у року од 5 година престао да важи, јер није закључен анекс уговора, ни по захтеву једног од станара из 2016-2017. године, ни по предлогу сведока ДД. Оспорени уговор је извршен у делу, део радова је отпочет и завршен, а прикупљена је сва потребна документација. Предметном таванском простору суседни су стан тужене ГГ и просторија на 4. спрату изнад помоћних степеница које користи тужилац ББ, за коју није доставио доказе да је у његовој својини. Стан тужилаца на 3. спрату није суседан предметном таванском простору на 4. спрату, већ је у истој вертикали зграде и исти се налази изнад стана тужилаца. Из наведених законских одредби произлази да није прописан посебан начин обавештавања чланова скупштине Стамбене заједнице о предстојећој седници, нити је услов за њено одржавање да сви носиоци права својине на посебним деловима зграде буду уредно позвани, већ је

4371/24

прописан само услов кворума који је у конкретном случају био испуњен. Такође није прописано да скупштина мора да се одржи уживо, већ је омогућено да се одржи и коришћењем средстава технологије, што је конкретно учињено телефонским путем. Тужиоци су се изјаснили против уговора са туженом ГГ у фази преговора, а у фази гласања нису, па је њихов глас у сваком случају означен на записнику као глас “против”. Иако су постојали одређени процесни недостаци у руковођењу скупштином тужене Стамбене заједнице, они нису били од утицаја на законитост саме седнице и закључака на њој донетих, нити су прописани као услов пуноважности седнице, нити на другачије закључке на седници, с обзиром на преовлађујућу већину од 5/6. Управник зграде је, без обзира на пропуст у позивању тужилаца да се изјасне да гласају “против”, на тој седници овлашћен већином од 5/6 свих власника посебних делова да закључи предметни уговор, која сагласност је потврђена за сваког појединачно овером изјаве, па стога горе наведено није довело до ништавости предметног уговора. Предметни уговор није ништав ни због тога што је 12 година раније закључен уговор са истим предметом и обавезама са тужиљом АА, а постојање раније неиспуњеног уговора може да има последице само *inter partes* и не може да утиче на пуноважност предметног уговора, јер уопште није извршен, па је тавански простор, као предмет уговора, остао заједничка својина власника посебних делова зграде. Уговор из 2006. године, по самом закону је раскинут 2017. године, у складу са чланом 9. Закона о становању и одржавању стамбених зграда. Имајући у виду напред наведено, првостепени суд је правилно одбио основни тужбени захтев, као неоснован.

Одлучујући о евентуалном тужбеном захтеву првостепени суд је правилно закључио да су право пречег преноса имали сви власници посебних делова зграде у односу на трећа лица, па у конкретном случају иницијални понуђач је и сам власник посебног дела зграде (тужена ГГ), а право пречег преноса имали би, аналогно применом чл. 13 наведеног закона, носиоци права својине на посебном делу зграде чије је право једнако или јаче туженој ГГ која има својину на суседном посебном делу у коме станује са члановима породице, тим пре што је њен стан у грађевинском смислу не само суседан, већ и спојен вратима са предметним заједничким делом, какав је био и по архивском плану. Стан у својини тужилаца није суседан предметном заједничком тавану, већ су у истој вертикали, па је плафон стана тужилаца испод пода предметног тавана. Чак и уколико би се узело да су стан тужилаца и предметни заједнички таван суседни, а не један испод другог, тужена ГГ би опет имала јаче право пречег преноса, будући да је њен стан намењен за њено становање са породицом, док у стану тужилаца у тренутку закључења предметног уговора није живео ниједан од тужилаца. Исто тако, тужиљи АА понуђен је исти простор под истим условима, па је закључен уговор 12 година раније пре закључења предметног уговора, али она није испунила ниједну своју обавезу, након чега јој је више пута предлагано закључивање анекса уговора, између осталог и након предлога да се закључи уговор са туженом ГГ под истим условима, на шта она није пристала, док према исказу тужиоца ББ, без тужиље исти није у могућности да изврши обавезе таквог уговора. Стога тужена Стамбена заједница није била дужна да тужиоцима понуди да закључе уговоре под истим условима под којима је закључила уговор са туженом ГГ, па је евентуални тужбени захтев неоснован.

Наведено чињенично стање утврђено је потпуно и поуздано, правилном оценом

изведених доказа, у смислу члана 8. ЗПП. Наводима у жалби тужилаца, којима нису истицане нове чињенице, нити предлагани нови докази, под условима из чл. 372. ЗПП, чињенично утврђење првостепеног суда није доведено у сумњу.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање првостепени суд је правилно применио материјално право када је одбио тужбене захтеве тужилаца. За своју одлуку навео је јасне, довољне и аргументоване разлоге које као правилне прихвата другостепени суд.

Неосновано се наводима у жалби тужилаца оспорава одлука првостепеног суда којом је одбијен основни тужбени захтев да се утврди да је ништав уговор закључен између тужених 27.02.2018. године. Супротно наводима жалбе, оспорени уговор закључен је у законом прописаној форми из члана 9. став 3. и 4. Закона о становању и одржавању стамбених зграда на основу одлуке власника посебних делова зграде, донете у писаној форми на основу закључака донетих 22.02.2018. године, када је електронским путем одржана седница Стамбене заједнице зграде ..., односно већином власника посебних делова зграде коју чине више од 2/3 укупног броја гласова, сагласно одредби члана 44. истог закона. Стога, одлуку да се туженој ГГ уступи и пренесе право својине на заједничким деловима зграде-тавану, донели су власници посебних делова зграде на скупштини Стамбене заједнице одржаној 22.02.2018. године потребном већином, сагласно одредби члана 42. став 2. Закона о становању и одржавању стамбених зграда, о чему су дали и оверили писане сагласности, а не управник Стамбене заједнице који је наведену одлуку само сачинио у писаној форми, сагласно овлашћењима из члана 50. истог закона. Без утицаја су на правилност одлуке о основном тужбеном захтеву наводи у жалби да није у потпуности испоштована процедура из члана 13. Закона о становању и одржавању стамбених зграда да се власницима посебног дела зграде прво понуди пренос права својине над заједничким делом зграде ради припајања, претварања, доградње, односно надзиђивања, као право пречег преноса, и то препорученим писмом, будући да је тужиља АА још 2006. године имала закључен уговор са Стамбеном зградом са истим предметом и обавезама, који уговор није извршила, нити започела радове, па стога ове наводе не може са успехом истицати у жалби, а других заинтересованих власника посебног дела зграде није било, што су потврдили давањем своје писане сагласности. Исто тако, навод у жалби да је првостепени суд погрешно утврдио да стан тужилаца није суседни само због чињенице да се налази испод пода таванског простора на 4. спрату, те да је суд након увиђаја преузео улогу вештака грађевинске струке и произвољно утврдио да је стан друготужене суседни предметном таванском простору, без утицаја је на доношење другачије одлуке, у ситуацији када тужиоци нису предложили вештачење од стране вештака грађевинске струке на наведене околности, па ове наводе не могу са успехом истицати у жалби. Штавише, у прилог закључку првостепеног суда да је стан тужене ГГ суседни у односу на предметни тавански простор на 4. спрату зграде иде и извод из Архивског пројекта стамбене зграде, из кога произлази да је стан друготужене повезан вратима са предметним таванским простором, а што је суд утврдио и непосредним опажањем приликом увиђаја на лицу места.

Супротно наводима у жалби тужилаца, првостепени суд је правилно одлучио

4371/24

када је одбио и евентуални тужбени захтев тужилаца. Неосновано се наводима у жалби тужилаца наводи да је првостепени суд прекорачио тужбени захтев јер су тужиоци тражили да им се уступи део тавана изнад њиховог стана, а не цео таван, како је то одлучио првостепени суд. Међутим, првостепени суд је одлучио о захтеву тужилаца који су поставили у тужби од 29.06.2018. године да им се уступе заједнички делови тавана који се налази изнад њиховог стана уз исте услове, како је суд и одлучио у ставу другом изреке побијане пресуде, управо о тавану који се налази изнад станова тужилаца. Осим наведеног, тужиоци траже да им се предметни тавански простор изнад њиховог стана уступи под истим условима под којим је закључен и оспорени уговор, а током поступка је несумњиво утврђено да тужиоци нису у могућности да испуне услове које је прихватила друготужена, тим пре што тужиља АА на основу уговора закљученог 2006. године није испунила ниједну своју обавезу из тог уговора, при чему није закључила ни анекс уговора, што јој је више пута предлагано, па и након предлога да се закључи уговор са друготуженом ГГ под истим условима, на шта тужиља није пристала, а из исказа тужиоца ББ је утврђено да сам није у могућности да изврши обавезе из уговора. Стога, суд је правилно одлучио када је одбио и евентуални тужбени захтев.

Позивање тужилаца на одлуку Уставног суда Уи 95/2006 од 17.03.2011. године је без значаја, с обзиром на то да се иста не може применити у конкретном случају, јер се односи на одредбе ранијег Закона о одржавању стамбених зграда, који није био на снази у време закључења оспореног уговора.

Како се ни осталим наводима у жалби правилност и законитост побијане пресуде не доводи у сумњу, а које другостепени суд посебно не образлаже сагласно овлашћењу из одредбе члана 396. став1. ЗПП, потврђена је првостепена пресуда на основу члана 390. истог закона и одлучено као у ставу првом изреке ове пресуде.

Потврђена је на основу члана 401. тачка 2. ЗПП и одлука о трошковима парничног поступка, која је донета правилном применом одредби чл. 153. и 154. ЗПП, а исти су правилно обрачунати применом Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката.

Имајући у виду да одговор на жалбу није обавезна парнична радња па самим тим ни нужан трошак, то туженима не припадају трошкови другостепеног поступка, сагласно одредби члана 165. став 1. у вези са чланом 154. ЗПП, па је одлучено је као у ставу другом изреке ове пресуде.

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић**

**Председник већа-судија,
Снежана Живковић, с.р.**