



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ
Гж 983/10
22.09.2011. године
Б Е О Г Р А Д

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Слађане Накић-Момировић, председника већа, Марине Јакић и Невенке Ромчевић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ и ВВ, свих из Београда – АА1, које заступа АБ, адвокат из Београда, против тужених ГГ из Београда – АА1, коју заступа БА, адвокат из Београда и стамбене зграде аа, коју заступа председник савета ааА, ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о жалби тужене ГГ изјављеној против пресуде Другог општинског суда у Београду П 5193/07 од 28.05.2008. године, у седници већа одржаној дана 22.09.2011. године донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужене ГГ из Београда и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог општинског суда у Београду П 5193/07 од 28.05.2008. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Другог општинског суда у Београду П 5193/07 од 28.05.2008. године утврђено је да одлука скупштине стамбене зграде аа у АА1 од 22.09.1999. године и уговор о међусобним односима зграде и инвеститора, закључен између стамбене зграде аа и ГГ, аа, оверен дана 08.11.2000. године пред Другим општинским судом у Београду Ов 10239/99 не производи правно дејство што су тужени дужни да признају и трпе. Истом пресудом обавезане су тужена ГГ и стамбена зграда аа да тужиоце уведу у посед заједничке просторије зграде у аа и то вешернице у поткровљу зграде и заједничке равне кровне терасе

на згради и обавезани су тужени да тужиоцима солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 250.000,00 динара.

Против наведене пресуде благовремено је изјавила жалбу тужена ГГ због битних повреда одредаба парничног поступка, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужиоци су поднели одговор на жалбу.

Апелациони суд у Београду је испитао побијану пресуду у смислу чл. 372 ЗПП-а и налази да је жалба неоснована.

У спроведеном поступку нема битних повреда одредаба парничног поступка из чл. 361 ст. 2 тач. 1, 2, 5, 7 и 9 ЗПП-а на које другостепени суд пази по службеној дужности. Нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из чл. 361 ст. 2 тачка 12 истог закона на коју се жалбом неосновано указује. Побијана одлука је јасна, потпуна и непротивуречна. Садржи разлоге о свим одлучним чињеницама.

Правилном оценом изведених доказа првостепени суд је утврдио да је између тужене стамбене зграде аа и тужене ГГ, као инвеститора закључен и пред судом оверен уговор о међусобним односима зграде и инвеститора 08.11.2000. године, којим је туженој ГГ уступљена заједничка просторија зграде: вешарница са терасом у поткровљу ради претварања у стамбени простор. Уговором је обавезан инвеститор да својим средствима уведе интерфон у све станове зграде и изврши малање стубишта стамбене зграде. Тужиоци су власници станова у згради и то тужила АА стана бр. 8, тужила ББ стана бр. 14 и тужилац ВВ стана бр. 17. Сагласност за уступање заједничке просторије зграде ради претварања у стамбени простор писмено је 22.09.1999. године дало дванаест власника станова. Одлуком скупштине зграде са истим датумом, коју је потписао ДД туженој ГГ је дато право на претварање заједничке просторије у стамбени простор. Након иселења и престанка обављања дужности председника кућног савета СС послове који су се односили на зграду је обављала СС1, која је направила печат зграде, сазивала састанке и на једном од њих је и донета одлука о додели спорне заједничке просторије туженој ГГ ради адаптације у стамбени простор.

Налазећи да у згради није била конституисана скупштина, нити извршен избор председника скупштине зграде, да скупштина станара зграде бр. 14 у АА1 није евидентирана код Градске општине Чукарица, првостепени суд је утврдио ништавост одлуке и уговора о међусобним односима зграде и инвеститора применом чл. 12, 15, 17 и 21 Закона о одржавању стамбених зграда.

Одлуком Уставног суда бр. 95/2006 од 17.03.2011. године утврђено је да одредбе чл. 18 ст. 1 у делу који гласи „сагласношћу власника и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде“, чл. 21 ст. 3 чл. 22 ст. 2 Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ бр. 44/95, 46/98 и 1/01) нису у сагласности са Уставом и потврђеним међународним уговорима. На основу чл.

168 ст. 3 Устава констатовано је да наведене одредбе Закона о одржавању стамбених зграда престају да важе даном објављивања одлуке Уставног суда у „Службеном гласнику Републике Србије“. Цитирана одлука Уставног суда је објављена у „Службеном гласнику Републике Србије“ бр. 27 од 20.04.2011. године.

Одредбама чл. 60 ст. 1 Закона о Уставном суду („Службени гласник РС“ бр. 109/07) је прописано да се закони и други општи акти за које је одлуком Уставног суда утврђено да нису у сагласности с Уставом, општеприхваћеним правилима међународног права, потврђеним међународним уговорима или законом не могу примењивати на односе који су настали пре дана објављивања одлуке Уставног суда ако до тог дана нису правноснажно решени.

У овом случају између тужених је закључен уговор о међусобним односима зграде и инвеститора на основу сагласности власника станова, којима припада више од половине станова и других посебних делова зграде. Право на закључење таквог уговора, који нису одобрили сви етажни власници, већ већина површинских власника била је заснована на специјалном пропису и то чл. 21 став 3 Закона о одржавању стамбених зграда који је у међувремену оглашен неуставним. Према цитираним одредбама Закона о Уставном суду у другостепеном поступку се неуставне одредбе Закона не могу примењивати услед чега се спорни правни однос странака има решити применом Закона о основама својинскоправних односа као, општим прописом.

Одредбама чл. 19 ст. 2 Закона о основама својинскоправних односа је регулисано да на заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде имају право заједнички недељиве својине. Чланом 18 ст. 2 истог закона је прописано да је заједничка својина својина више лица на неподељеној ствари када су њихови удели одредиви али нису унапред одређени. Како заједничка својина подразумева да је сваки заједничар власник целе ствари и да му је право својине ограничено својином осталих заједничара, заједничар не може самостално располагати или оптеретити ни један део заједничке ствари без сагласности осталих заједничара. Стога је спорни уговор, који је закључен на основу сагласности дванаест од укупно двадесет етажних власника тужене зграде закључен противно чл. 18 и 19 Закона о основама својинскоправних односа и супротно наводима жалбе ништав у смислу чл. 103 Закона о облигационим односима. Наиме, искључењем неуставних одредби Закона о одржавању стамбених зграда из правног поретка изостале су законске могућности за претварање заједничких просторија зграде у стамбени простор сагласношћу површински већинских власника станова зграде. Са изнетих разлога није од значаја и другостепени суд није оцењивао да ли је у конкретном случају скупштина зграде била фактички конституисана и да ли су били испуњени законски услови из чл. 21 Закона о одржавању стамбених зграда за његово закључење.

Тужени су јединствени супарничари, услед чега је побијана одлука потврђена у целини применом чл. 204 ЗПП-а.

Суд је одбио захтев тужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка применом чл. 150 ст. 1 ЗПП-а, јер састав одговора на жалбу није нужни

трошак вођења ове парнице.

Са изнетих разлога одлучено је као у изреци пресуде на основу одредби чл. 375 ЗПП-а.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА
Слађана Накић-Момировић с.р.

За тачност отправака
Управитељ писарнице
Светлана Антић