



Република Србија  
УПРАВНИ СУД  
23 У. 4564/15  
15.04.2016. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Управни суд, у већу састављеном од судија: Стева Ђурановића, председника већа, Гордане Гајић Салзбергер и Руже Урошевић, чланова већа, са судским саветником Миром Стевић Капус, као записничарем, одлучујући у управном спору по тужби тужиоца А.А. из ..., ..., чији је пуномоћник Мирослав Јовановић, адвокат из Београда, Високог Стевана 13, поднетој против туженог Секретаријата за имовинске и правне послове, Градске управе града Београда – Сектор за другостепени управни поступак, ради поништаја решења XXI-05 број: 351.1-288/2014 од 19.02.2015. године, уз учешће заинтересованог лица Стамбене зграде у улици ... бр. ... ..., коју заступа председник Скупштине станара Б.Б., чији је пуномоћник Горан Цветковић, адвокат из Београда, Кнез Михајлова 7, у предмету грађевинском, након усмене јавне расправе одржане дана 15.04.2016. године, у нејавној седници већа, одржаној дана 15.04.2016. године, донео је

## ПРЕСУДУ

I Тужба **СЕ ОДБИЈА**.

II **ОДБИЈА СЕ** захтев тужиоца А.А. из ... за накнаду трошкова управног спора.

III **ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац А.А. из ... да заинтересованом лицу Стамбеној згради у улици ... бр. ... ..., плати трошкове управног спора у износу од 34.500,00 динара, у року од 15 дана, по пријему пресуде.

## Образложење

Оспореним решењем, донетим по жалби заинтересованог лица Стамбене зграде у улици ... бр. ... у ..., поништено је решење Одељења за грађевинске послове Управе градске општине Звездара, VI број: 351-1250/2014 од 08.10.2014. године, којим је одбијен предлог Стамбене зграде у улици ... бр. ... у ..., поднет дана 09.09.2014. године, за понављање поступка окончаног решењем број: 351-1765/2013 од 18.03.2014. године, правноснажног дана 04.04.2014. године, донетог од стране Одељења за грађевинске послове општине Звездара.

Решењем Одељења за грађевинске послове, Управе градске општине Звездара, VI број: 351-1765/2013 од 18.03.2014. године, одобрено је тужиоцу извођење радова на реконструкцији и адаптацији таванског простора и формирање стамбеног простора у стамбеном објекту, чиме се формирају две независне стамбене јединице и то: стан бр. ..., нето

површине 82,74 м<sup>2</sup> и стан бр. ..., нето површине 90,90 м<sup>2</sup> у стамбеном објекту у ул. ... бр. ..., на катастарској парцели бр. ... К.О. ..., а који су наведени у приложеном пројекту. Ставом 2. диспозитива констатовано је да је главни пројекат архитектуре и конструкције, водовода и канализације, електроинсталација израдио предузеће В.В., из ..., ул.... бр. ..., а одговорни пројектанти су: за пројекат архитектуре, водовода и канализације дипл.инг.арх. Г.Г., лиц.бр. ГГГ, за пројекат конструкције дипл.инг.грађ. Д.Д., лиц.бр. ..., за пројекат електроинсталација дипл.инг.ел. Ђ.Ђ., лиц.бр. .... Планирана инвестициона вредност радова 5.477.098,00 динара.

Тужбом поднетом Управном суду дана 19.03.2015. године, тужилац је оспорио законитост решења туженог органа наводећи да је правноснажним решењем о одобрењу за изградњу града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове бр. 351-182/2005 од 10.05.2005. године, Е.Е. и А.А. издато одобрење за изградњу стамбено-пословног објекта на кат.парцели бр. ... КО ... у ..., у ул. ... бр. .... Даље је навео да је уговором о ортачкој градњи који је закључен између Стамбене задруге Ж.Ж. и Е.Е. и А.А., оверен пред Другим општинским судом у Београду Ов.бр.275/04 од 10.02.2004. године, регулисан однос између уговорних страна на начин шта ће ко да изгради на предметној парцели и шта ће припасти од етажних станова уговорним странама, а анексом бр. 1 уз уговор о ортачкој градњи који је оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов.бр. 17070/04 од 01.11.2004. године, тачно су прецизирани етажни делови који припадају инвеститорима Е.Е. и А.А. а који другој уговорној страни СЗ Ж.Ж.. Посебно је указао да је чланом 6. анекса регулисано да Е.Е. и А.А. имају право да у случају могућности по изводу из урбанистичког плана на тавану изнад својих станова бр. ... и бр. ... на IV спрату, без сагласности будућих етажних власника станова и СЗ Ж.Ж. изврше одговарајућу адаптацију и пренамену. Даље је навео да је уговором о физичкој деоби који је закључен између А.А. и СЗ Ж.Ж. након смрти Е.Е., који је оверен пред Првим основним судом у Београду Ов.бр. 192498/2011 од 06.12.2011. године, изричито наведено да А.А. припада између осталог и целокупни тавански простор изнад станова ... и .. и степенишни простор. У тужби указује на решење о употребној дозволи града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове бр. 351.3-260/2007 од 28.05.2008. године, којим је одобрена употреба стамбено-пословног објекта у Београду. Са изнетог сматра да тавански простор изнад стана бр. ... и ... не може да се третира као заједнички простор свих етажних власника у стамбеној згради у ул. ... бр. ..., јер је тавански простор изричито припао у власништво овде тужиоцу. Тужилац је мишљења да СЗ Ж.Ж. приликом продаје етажних станова није могла преносити више права него што их је она сама имала и није могла преносити заједнички простор – тавански простор изнад стана бр. ... и ..., јер је он изричито припао овде тужиоцу. Указује да је СЗ Ж.Ж. етажни власник и приликом закључења уговора упознала и упозорила купце да нису власници заједничког простора и то таванског простора који се налази изнад стана бр. ... и бр. ..., у стамбеној згради у ул. ... бр. ... у ... и да је тавански простор изричито припао у власништво тужиоцу. Са изнетих разлога сматра да у конкретном случају треба применити Закон о основама својинско-правних односа а не Закон о одржавању стамбених зграда. Предложио је да суд тужбу уважи и оспорено решење поништи.

Тужени орган у одговору на тужбу остао је у свему при разлозима из образложења оспореног решења и предложио је да суд тужбу одбије као неосновану.

Заинтересовано лице у одговору на тужбу оспорио је наводе тужбе, наводећи да сматра да је оспорено решење правилно и на закону засновано, те да је заинтересованом лицу морало бити омогућено да учествује у поступку који је окончан доношењем првостепеног решења. Предложио је да суд тужбу одбије као неосновану.

Управни суд је дана 15.04.2016. године, одржао усмену јавну расправу, применом одредбе члана 34. став 2. Закона о управним споровима ("Службени гласник РС", бр. 111/09), којом је прописано да је расправа обавезна, ако су у управном поступку учествовале две или више странака са супротним интересима. Усмена јавна расправа одржана је у складу са чланом 38. Закона о управним споровима, у присуству пуномоћника тужиоца и пуномоћника заинтересованог лица, а у одсуству уредно позваног туженог.

Пуномоћник тужиоца је у речи на усменој јавној расправи остао у свему при тужби и постављеном тужбеном захтеву. Посебно је указао на правне последице закљученог уговора о ортакчој градњи, анекса уговора и обавезе Стамбене задруге Ж.Ж., да упозори да нису власници заједничког простора и то таванског простора који се налази изнад стана ... и .... Предложио је да суд тужбу уважи а трошкове управног спора тражио је за састав тужбе у износу од 36.000,00 динара и приступ на усмену јавну расправу у износу од 37.500,00 динара, као и трошкове судских такси по одмерању суда.

Пуномоћник заинтересованог лица у речи на усменој јавној расправи остао је у свему при одговору на тужбу оспоравајући наводе пуномоћника заинтересованог лица. Истакао је да је оцена уговора предмет оцене пред надлежним судом, али да одлука још није донета. Предложио је да суд тужбу одбије, а трошкове управног спора тражио је на име састава одговора на тужбу у износу од 36.000,00 динара и на име приступа на расправу у износу од 37.500,00 динара, као и трошкове таксе по одмерању суда.

Оцењујући законитост оспореног решења у границама захтева из тужбе, у смислу члана 41. Закона о управним споровима, ценећи наводе тужбе, одговора на тужбу, те наводе пуномоћника тужиоца на усменој јавној расправи, пуномоћника заинтересованог лица на усменој јавној расправи као и целокупне списе ове управне ствари, Управни суд је нашао да је тужба неоснована.

Из стања у списима предмета и образложења оспореног решења произлази да је правноснажним решењем Одељења за грађевинске послове Управе градске општине Звездара број: 351-1765/2013 од 18.03.2014. године, тужиоцу одобрено извођење радова на реконструкцији и адаптацији таванског простора и формирање стамбеног простора у стамбеном објекту у ул. ... бр. ..., чиме се формирају две независне стамбене јединице и то стан бр. ..., нето површине 82,74 м<sup>2</sup> и стан бр. ..., нето површине 90,90 м<sup>2</sup>, у стамбеном објекту у ул. ... бр. ..., на кп.бр. ... КО ....

У поступку који је претходио доношењу оспореног решења, првостепени орган је одлучујући о захтеву заинтересованог лица Стамбене зграде у ул. ... бр. 3 од 09.09.2014. године за понављање поступка окончаног наведеним правноснажним решењем од 18.03.2014. године, из разлога предвиђених чланом 239. став 1. тачка 9. Закона о општем управном поступку, испитујући поднети предлог за понављање поступка у складу са одредбама члана 246. став 1. Закона о општем управном поступку констатовао да је исти благовремен, јер је поднет у року од месец дана од увида у списе предмета бр. 351-1765/2013, да је изјављен од стране овлашћеног лица, с обзиром да је Б.Б., укњижен као власник трособног стана бр. ... на II спрату, и од стране станара овлашћен да као председник Скупштине станара може подносити захтеве у њихово име, те да је околност на који се предлог заснива учињена вероватним. Поднети предлог за понављање поступка, првостепени орган одбио је са разлога што је констатовао да су приликом доношења решења од 18.03.2014. године, на предметном

објекту били укњижени А.А. и СЗ Ж.Ж., као и да је уговором о физичкој деоби, овереним у Првом основном суду у Београду под Ов.І бр. 192498/2011 од 06.12.2011. године, у члану 2. предвиђено да се тавански простор изнад станова 10 и 11 и степенишни простор даје суинвеститору А.А. у својину и државину и да суинвеститор СЗ Ж.Ж. даје сагласност суинвеститору І да свој тавански простор може реконструисати и пренаменити у стан. На основу наведеног првостепени орган закључио је да је решење бр. 351-1765/2013 од 18.03.2014. године донето у складу са одредбама члана 145. Закона о планирању и изградњи. Даље је првостепени орган констатовао да подносилац предлога за понављање поступка, у тренутку издавања решења од 18.03.2014. године, није био укњижен да би се тражила његова сагласност или сагласност осталих станара, па самим тим нису испуњени услови из члана 239. став 1. тачка 9. Закона о општем управном поступку. У поступку по жалби тужени орган закључио је да разлози дати у образложењу решења првостепеног органа не упућују на одлуку каква је дата у диспозитиву, те да је тиме повређена одредба члана 199. став 2. Закона о општем управном поступку. Ово са разлога што су предлагачи уз предлог за понављање поступка доставили доказе да су имали право да учествују у поступку, с обзиром да су доставили доказе да су у тренутку подношења захтева за издавање одобрења и доношења решења од 18.03.2014. године, били власници станова у згради у ул. ... бр. 3, те да су власници станова уједно и сукорисници на заједничким просторијама, с обзиром да се уговорима о купопродаји станова нису одрекли права трајног коришћења на заједничким просторијама, чиме се по оцени туженог доводи у сумњу имовинско-правни основ инвеститора за издавање одобрења за извођење радова на реконструкцији и адаптацији таванског простора и формирању стамбеног простора. Са изнетих разлога тужени орган је сходно одредбама члана 232. Закона о општем управном поступку донео одлуку као у диспозитиву оспореног решења.

Код напред изнетог чињеничног и правног стања ове управне ствари, правилно је, по оцени Управног суда, поступио тужени орган када је на основу члана 232. Закона о општем управном поступку поништио решење првостепеног органа од 08.10.2014. године, при чему је за своју одлуку дао правно аргументоване и на закону засноване разлоге које у свему као правилне и законите прихвата и овај суд. Суд посебно указује да се статус заједничких делова зграде уређује Законом о основама својинскоправних односа, те да према одредби члана 19. став 2. наведеног закона, на заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине. Са друге стране чланом 18. Закона о одржавању стамбених зграда уређен је поступак спровођења процедуре за претварање заједничких просторија у стан, који подразумева доношење одлуке Скупштине станара већином од укупног броја чланова. Наведени закон не даје могућност власницима станова и других посебних делова да уређују располагање заједничким деловима зграде на начин којим би се дерогирале одредбе Закона о основама својинскоправних односа, који представља *lex specialis* који регулише начин стицања, управљања и располагања својинским и другим стварним правима, док Закон о одржавању стамбених зграда уређује начин управљања и одржавања стамбених зграда од стране власника станова, те процедуру претварања заједничких просторија укључујући и тавански простор у стамбени простор.

Суд је ценио наводе тужбе, али је са напред изнетих разлога нашао да су без утицаја на другачију оцену законитости оспореног решења. Како је оспореним решењем поништено решење првостепеног органа и предмет враћен том органу на поновни поступак и одлучивање, у поновном поступку тужиоцу ће бити омогућено да предлагањем доказа и изјашњавањем о свим чињеницама и околностима значајним за решење ове управне ствари, штити своја права и интересе.

Са изнетих разлога, након закључене усмене јавне расправе, у смислу члана 46. став 2. Закона о управним споровима, налазећи да оспореним решењем није повређен закон на штету тужиоца, Управни суд је, применом одредбе члана 40. став 2. Закона о управним споровима, донео одлуку као у ставу I диспозитива ове пресуде.

Одлуку као у ставу II диспозитива пресуде, суд је донео на основу чланова 66. и 67. Закона о управним споровима, као и применом одредбе члана 151. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11...55/14), које се у управном спору сходно примењује на основу одредбе члана 74. Закона о управним споровима, а имајући у виду исход овог управног спора.

Одлуку као у ставу III диспозитива пресуде, суд је донео применом одредби члана 66. и 67. Закона о управним споровима, као и сходном применом одредбе члана 153. став 1., 154. и 163. став 2. Закона о парничном поступку, па је заинтересованом лицу, с обзиром на успех у спору, признат захтев за накнаду трошкова управног спора на име састава тужбе у износу од 16,500,00 динара, као и на име заступања на усменој јавној расправи од стране адвоката у износу од 18.000,00 динара, сагласно тарифном броју 42 и 43 Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката ("Службени гласник РС", бр. 121/12).

**ПРЕСУЂЕНО У УПРАВНОМ СУДУ**  
**Дана 15.04.2016. године, 23 У.4564/15**

**Записничар**  
**Мира Стевић-Капус,с.р.**

**Председник већа - судија**  
**Стево Ђурановић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Дејан Ђурић

БТ