



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1337/2016
01.02.2017. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Љубице Милутиновић, председника већа, Јасминке Станојевић и Биљане Драгојевић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Јанко Вранић, адвокат из ..., против тужених Стамбена зграда у ул., чији је заступник ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Предраг Пантелић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене ВВ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2346/14 од 11.02.2015. године, у седници одржаној 01.02.2017. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2346/14 од 11.02.2015. године и пресуда Првог основног суда у Београду П 48643/10 од 27.01.2012. године у делу којим је утврђено да је ништав уговор закључен између Скупштине станара зграде у ул. ... број ..., ... улаз и ВВ из ..., оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов.бр. .../... од 29.05.1997. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење у укинutom делу.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 48643/10 од 27.01.2012. године дозвољено је преиначење тужбе из поднеска од 28.04.2011. године и другим ставом изреке одбачена тужба у делу у коме је тражено да се утврди да је ништава одлука Скупштине зграде у ул. ... број ..., ... улаз – сагласност од 23.03.1997. године са садржајем ближе наведеним у овом ставу изреке, као и да је ништава одлука – сагласност од 30.03.1997. године да се у суду потпише и овери уговор о међусобним правима и обавезама са станаром зграде ВВ, а у вези са подизањем крова на тераси зграде, са садржином ближе наведеном у овом делу изреке, као недозвољена. Трећим ставом изреке утврђено је да је ништав уговор закључен између Скупштине станара зграде у ул. ... број ..., ... улаз и ВВ из ..., оверен пред Другим општинским судом у Београду I/1 Ов.бр. .../... од 29.05.1997. године. Четвртим ставом изреке обавезана је друготужена ВВ да тужиљи на име трошкова парничног поступка исплати износ од 333.400,00 динара, а петим ставом изреке одбијен је захтев друготужене за накнаду трошкова парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2346/14 од 11.02.2015. године ставом првим изреке, одбијена је жалба тужене и првостепена пресуда потврђена у ставу првом и трећем изреке. Другим ставом изреке, укинута је решење којим је

одбачена тужба као недозвољена садржана у ставу другом изреке и решење о трошковима поступка из четвртог и петог става изреке првостепене пресуде и предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење у том делу.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену, тужена ВВ је благовремено изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права са предлогом да се о њој одлучује у смислу члана 395. ЗПП.

Апелациони суд у Београду је решењем РЗ 220/15 од 30.12.2015. године, предложио Врховном касационом суду одлучивање о ревизији тужене као изузетно дозвољеној, с обзиром да у истој чињеничној и правној ситуацији постоје различите одлуке судова, те је у погледу спорног правног питања – правног дејства одлуке Уставног суда, потребно уједначити судску праксу.

Врховни касациони суд је прихватио одлучивање о ревизији тужене као изузетно дозвољеној због потребе уједначавања судске праксе у смислу члана 395. ЗПП.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 125/04, 111/09), који се примењује на основу члана 506. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11) и утврдио да је ревизија тужене основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилца је власник стана број ..., а тужена ВВ власник стана број ..., који се налазе у стамбеној згради у ул. ... број На седници Скупштине станара зграде од 23.03.1997. године дата је сагласност туженој ВВ да подигне кров на тераси зграде и добијени простор искористи за проширење стамбеног простора, док је на седници одржаној 30.03.1997. године донета одлука, а на основу сагласности станара зграде од 23.03.1997. године, да се у суду потпише и овери уговор о међусобним правима и обавезама са ВВ и да се овлашћује председник скупштине да потпише наведени уговор. У моменту давања сагласности укупна површина станова је била 1226 м², док је површина станова власника који су дали сагласност била 726 м², што чини 59,22% од укупне површине станова. Између Скупштине станара зграде у ул. ... број ..., ... улаз и овде тужене ВВ закључен је уговор о међусобним правима и обавезама, који је оверен пред Другим општинским судом у Београду дана 29.05.1997. године под Ов.бр. .../.... Овим уговором (члан 1.) Скупштина зграде се сагласила да ВВ, власник стана број ..., изврши подизање косог крова са проширењем свог стамбеног простора на делу кровне конструкције изнад велике собе свог стана, као и на делу терасе такође ка ... у продужетку према стану ..., са десне стране од вентилационог канала, а у продужетку 30 цм од вентилационог канала. У члану 5. тог уговора је наведено да у случају неизвршења обавезе инвеститора да након изведених радова на подизању косог крова и проширења стамбеног простора не уведе интерфон у свим становима, Скупштина зграде стиче право да овај уговор поништи пред надлежним судом, а пред надлежном општинском грађевинском инспекцијом покрене поступак ради рушења бесправно подигнутог објекта. Тужена ВВ је од Општине Палилула у ... добила грађевинску дозволу 17.11.2003. године, пошто је претходно прибавила урбанистичку дозволу од Секретаријата за урбанизам, Градске управе Београда дана 28.11.2002. године. Тужилца се

противила овако издатој урбанистичкој дозволи, јер по плану изградње по издатој грађевинској дозволи тужена ВВ, као инвеститор, би тужили зазидала два прозора, на тај начин што би подигла зид ка њима, остављајући простор од 90 цм између зида и два прозора. Међутим, у управном поступку урбанистичка дозвола није стављена ван снаге, већ је иста потврђена решењем од стране Извршног одбора Скупштине града од 25.07.2003. године. Тужила је покренула управни спор против тог решења у коме је њена жалба уважена, те је пресудом Окружног суда у Београду У.бр. 1095/03 поништено ово решење. Након тога, решењем надлежног органа издата урбанистичка дозвола дата инвеститору је оглашена ништавом. Издата грађевинска дозвола од 28.10.2003. године је постала правноснажна 17.11.2003. године, а пресудом Окружног суда у Београду У 850/07 од 28.09.2007. године, уважена је тужба ВВ ради ћутања администрације и наложено је Већу Града Београда да у року од 30 дана од дана пријема пресуде одлучи о жалби на решење којим је проглашена ништавом урбанистичка дозвола издата ВВ. У поступку одлучивања по жалби, поништено је решење којим је утврђена ништавост урбанистичке дозволе и предмет је враћен првостепеном органу на поновни поступак.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, побијаном пресудом је утврђено да је ништав уговор закључен између Скупштине станара зграде у ул. и овде тужене ВВ, са позивом на одлуку Уставног суда IУ 95/2006 од 17.03.2011. године којом је утврђено да одредбе члана 18. став 1. Закона о одржавању стамбених зграда, нису у сагласности са Уставом и потврђеним међународним уговорима, те да наведене одредбе престају да важе даном објављивања одлуке Уставног суда у „Службеном гласнику Републике Србије“. Како се наведене одредбе Закона о одржавању стамбених зграда, сагласно члану 60. став 1. Закона о Уставном суду, не могу примењивати на односе који су настали пре дана објављивања одлуке Уставног суда ако до тог дана нису правноснажно решени, у конкретном случају имају се применити одредбе члана 18. и 19. Закона о основама својинскоправних односа, који не дају могућност претварања заједничких просторија зграде у стамбени простор без сагласности свих власника посебних делова зграде који имају право заједнички недељиве својине на том простору.

Основано се ревизијом тужене указује да се изражено становиште судова у побијаној пресуди заснива на погрешној примени материјалног права, због чега у поступку нису утврђене све чињенице од значаја за закониту одлуку у овој парници.

Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да је ништав уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или закон у одређеном случају не прописује што друго.

Законом о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ број 44/95, 46/98, 1/01 и 101/05), који је важио у време закључења спорног уговора, било је прописано да скупштина зграде сагласношћу власника станова и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде може донети одлуку о извођењу радова на санацији равног крова, односно кровне конструкције којом се, сагласно

прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објекта, може изградити, односно адаптирати нови стан (члан 18. став 1); да лице које сматра да му је одлуком скупштине зграде повређено неко право или правни интерес на закону заснован, може ту одлуку побијати пред надлежним судом (члан 20); да Скупштина зграде може донети одлуку да се заједничке просторије претворе у стан или пословни простор, ако су за то испуњени услови по прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објекта (члан 21. став 1.).

Законом о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ број 44/95, 46/98, 1/01, 101/05, 27/11 – Одлука УС и 88/11), измењеним Одлуком Уставног суда IУ-95/2006 од 17.03.2011. године, прописано је: да скупштина зграде већином од укупног броја чланова може донети одлуку о извођењу радова на санацији равног крова односно кровне конструкције којом се, сагласно прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објекта, може изградити односно адаптирати нови стан (члан 18. став 1.); да лице које сматра да му је одлуком скупштине зграде повређено неко право или правни интерес на закону заснован, може ту одлуку побијати пред надлежним судом (члан 20.); да скупштина зграде може донети одлуку да се заједничке просторије претворе у стан или пословни простор, ако су за то испуњени услови по прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објекта (члан 21. став 1.).

Законом о Уставном суду („Службени гласник РС“ број 109/07, 99/11 и 18/13 – Одлука УС), прописано је: да кад Уставни суд утврди да закон, статут Аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, други општи акти или колективни уговор није у сагласности са Уставом, опште прихваћеним правилима међународног права и потврђеним међународним уговором, тај закон, статут Аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, други општи акт или колективни уговор, престаје да важи даном објављивања одлуке Уставног суда у „Службеном гласнику РС“ (члан 58. став 1.); да се закони и други општи акти за које је одлуком Уставног суда утврђено да нису у сагласности са Уставом, опште прихваћеним 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 (члан 60. став 1).

Одлуком Уставног суда IУ-95/2006 од 17.03.2011. године утврђено је да одредбе члана 18. став 1. у делу који гласи „сагласност власника и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде“ члана 21. став 3. и члана 22. став 2. Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ број 44/95, 46/98 и 1/01), нису у сагласности са Уставом и потврђеним међународним уговорима. У овој одлуци Уставни суд је оценио да су оспорене одредбе Закона о одржавању стамбених зграда пружиле могућност за произвољно и неправедно лишење својине појединих етажних власника на заједничким деловима зграде, те да оспореним одредбама није обезбеђена једнакост, равноправност и правна сигурност свих етажних власника у мирном уживању својине на заједничким деловима зграде, јер се омогућава лицима која имају више од половине укупне површине посебних делова зграде да лише остале етажне власнике њихове имовине у сопствену корист или у корист трећих лица. Сходно наведеном, у овој

одлуци је истакнуто да се одлуке о питањима која се односе на промену намене заједничке недељиве својине могу доносити под условом да сви етажни власници имају право једнаког одлучивања о начину коришћења заједничких делова зграде, те да овакав правни став не подразумева да се одлуке о начину коришћења заједничких делова зграде могу донети под условом постојања сагласности свих етажних власника. У том смислу, Уставни суд је указао да у прилог оваквог закључка говори чињеница да је решењем I Уз-729/2011 од 03.07.2014. године, одбацио иницијативе за покретање поступка за оцену уставности и сагласности са потврђеним међународним уговором одредаба члана 1-3. Закона о допунама Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ број 88/11), а који је донет након објављивања одлуке Уставног суда IУ-95/2006 у „Службеном гласнику РС“ и којим је предвиђено да се већином од укупног броја чланова скупштине зграде доносе одлуке о извођењу радова на санацији крова, претварању заједничких просторија у стан или пословни простор и припајању заједничких просторија суседном стану или пословној просторији. Бавећи се питањем сагласности нових законских решења са ранијим ставовима и оценама изнетим у одлуци од 17.03.2011. године, Уставни суд је нашао да „право једнаког одлучивања етажних власника о начину коришћења заједничких делова зграде значи да глас сваког појединог етажног власника има једнаку вредност независно од површине стана које ово лице поседује или неког другог критеријума, а не и да се овакве одлуке могу донети искључиво једногласно, односно сагласношћу свих етажних власника (одлука Уставног суда Уж-6443/2012 од 14.05.2015. године).

Имајући у виду напред изнето, Врховни касациони суд налази да се изложено становиште нижестепених судова засновано на погрешном тумачењу одлуке Уставног суда IУ-95/2006 од 17.03.2011. године, не може прихватити, јер право једнаког одлучивања етажних власника о начину коришћења заједничких делова зграде значи да глас сваког појединог етажног власника има једнаку вредност, независно од површине стана које ово лице поседује или неког другог критеријума, а не да је за одлуку о питањима која се односе на промену намене заједничких делова зграде потребна сагласност свих власника посебних делова зграде.

Како у досадашњем поступку није утврђено да ли је спорни уговор закључен између Скупштине станара стамбене зграде и тужене ВВ закључен на основу сагласности већине власника посебних делова зграде, односно станова, како је то прописано чланом 18. став 1. Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ број 44/95, 46/98, 1/01, 101/05, 27/11- одлука УС и 88/11), а наведена чињеница је од значаја за закониту одлуку у овој парници, побијана пресуда је применом члана 407. став 2. ЗПП укинута. У поновном поступку, поред утврђивања наведене чињенице треба имати у виду и остале околности истицане у току поступка, а којима суд није дао одговарајући значај, а односе се на постојање одговарајуће урбанистичке дозволе, као услова за извођење радова обухваћених уговором, те чињенице да ли би извођењем радова од стране тужене, тужиља била онемогућена у редовном и ванредном коришћењу и одржавању своје стамбене јединице, што је такође од значаја за закониту одлуку у овој парници.

**Председник већа – судија
Љубица Милутиновић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић