



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12481/2025
13.11.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Александар Милосављевић, адвокат из ..., против тужених: 1. Стамбена заједница – Железничка бр.1, Нови Сад, чији је заступник професионални управник Василије Баилов из ..., 2. ББ из ... и 3. ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Мирослав Ђерковић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1085/25 од 17.04.2025. године, у седници одржаној 13.11.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснова ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1085/25 од 17.04.2025. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 24502/21 од 10.04.2023. године, усвојен је тужбени захтев тужиле и утврђено да је одлука Скупштине стамбене заједнице Железничка бр. 1 Нови Сад од 28.05.2021. године на седници Скупштине Стамбене заједнице Железничка бр.1 Нови Сад, којом се за професионалног управника Стамбене заједнице Железничка бр. 1 Нови Сад бира Јован Бјелић из Друштва „Наша зграда“ д.о.о. Нови Сад, ништава у целости, записник у рукопису ВВ из ..., и записник откуцан на рачунару по коме је физички присутан наведени ГГ, оба записника са скупштине Стамбене заједнице Железничка бр. 1 Нови Сад од 28.05.2021. године ништави у целости. Ставом другим изреке, обавезани су тужени ББ и ВВ да тужиле АА солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 175.967,63 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде па до исплате, у року од 15 дана. Ставом трећим изреке, разрешен је дужности привременог заступника првог реда Благоје Огњановић, адвокат из Ставом четвртим изреке, обавезана је тужиле да привременом заступнику туженог првог реда Благоју Огњановићу, адвокату из Новог Сада накнади трошкове парничног поступка у износу од 9.000,00 динара у року од 15 дана. Ставом шестим изреке, обавезани су тужени првог реда Стамбена заједница Железничка бр. 1 Нови Сад да тужиле АА на име трошкова парничног поступка исплати износ од 13.860,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде па до исплате, у року од 15 дана.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1085/25 од 17.04.2025. године, ставом првим изреке, жалба тужиле одбијена је, жалба тужених ББ и ВВ усвојена и пресуда Основног суда у Новом Саду П 24502/21 од 10.04.2023. године, у делу одлуке о тужбеном захтеву и трошковима поступка (став 2. и 3. изреке) преиначена, тако што је одбијен захтев тужиле у односу на тужену ББ и ВВ, да се утврди да је одлука Скупштине Стамбене заједнице Железничка број 1 Нови Сад од 28.05.2021. године донета на седници скупштине заједнице, којом је за професионалног управника стамбене заједнице Железничка број 1 Нови Сад изабран Јован Бјелић из Друштва „Наша зграда“ д.о.о. ништава у целости, записник о рукопису ВВ и записник откуцан на рачунару по коме је као физички присутан наведени ГГ, оба записника са Скупштине Стамбене заједнице Железничка бр. 1 од 28.05.2021. године ништави у целости и одбијен је захтев тужиле за накнаду трошкова парничног поступка са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате, а тужилца је обавезана да туженима ББ и ВВ накнади трошкове поступка у износу од 108.000,00 динара у року од 15 дана. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиле за накнаду трошкова жалбеног поступка. Ставом трећим изреке, обавезана је тужилца да туженој накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 30.800,00 динара у року од 15 дана.

Против правноснажне другостепене пресуде тужилца је благовремено изјавила ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 407. став 1. тачка 1. и 3. Закона о парничном поступку и због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку, у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23), Врховни суд је нашао да ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Неосновани су наводи ревизије да је у поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 407. став 1. тачка 1. и 3. Закона о парничном поступку, јер је другостепени суд имао у виду све околности конкретног случаја и чињенично стање које је утврђено у поступку пред првостепеним судом. Не стоји ни битна повреда из члана 374. став 1. тачка 1. Закона о парничном поступку, јер није било сметњи да судије које су раније учествовале у доношењу одлуке апелационог суда чине састав веће које су поново одлучивале о предметној правној ствари.

Према утврђеном чињеничном стању, Стамена заједница Железничка бр. 1 Нови Сад је сачинила записник са седнице скупштине одржане дана 28.05.2021. године у 18,00 часова. Састанак је заказала и водила овде тужена ББ власница посебних делова станова број 4 и 5. Записник је водила ВВ, овде тужена. Седница је заказана ради избора управника (професионалног управника). Седници је присуствовало 10 чланова скупштине. Након гласања присутних чланова Скупштине стамбене заједнице донета је одлука да је за професионалног управника стамбене заједнице изабран на неодређено време Јован Бјелић из Новог Сада, те да скупштина стамбене заједнице овлашћује ББ да у име стамбене заједнице закључи уговор о поверавању послова професионалног управљања са фирмом „Наша зграда“ д.о.о. из Новог Сада. На основу те одлуке закључен је уговор о поверавању послова професионалног управника СЗ

зграде у Новом Саду, Железничка бр. 1. Професионални управник „Наша зграда“ из Новог Сада Јован Бјелић је сачинио Градској управи за имовинско правне послове Града Новог Сада образац пријаве за регистрацију Стамбене заједнице Железничка бр.1 Нови Сад. Дана 08.06.2021. године доставио је и записник скупштине. Дана 21.06.2021. године, Градска управа за имовину, имовинско правне послове донела је закључак број 25-360-396/21 којим је одбачена пријава Јована Бјелића за професионалног управника за предметну стамбену зграду и за регистрацију промене података због неиспуњености формалних услова. Дана 13.07.2021. године Јован Бјелић је дао изјаву којом је обавештен о последицама одустанка од захтева који је својеручно потписао и поднео наслову, са изјавом да одустаје од захтева за упис у регистар стамбених заједница због немогућности спровођења законске процедуре. Након тога 20.09.2021. године Градска управа за имовину и имовинско правне послове донела је решење број XXV -360-637/21 којим је увела принудну управу за Стамбену заједницу Железничка бр.1 Нови Сад и именована је Мирјана Станковић, као професионални управник. Дана 27.01.2022. године надлежна управа је донела решење којим утврђује да мандат професионалном управнику Мирјани Станковић због подношења оставке престаје, а именован је Сениша Бугарин за професионалног управника за предметну стамбену зграду. Дана 26.05.2022. године Управа за имовинско правне послове је донела решење где је регистрована промена података код Стамбене заједнице Железничка 1. Уписан је у регистар стамбених заједница Василије Бајилов као управник Стамбене заједнице Железничка бр.1. Наведено решење је постало правноснажно дана 28.06.2022. године. Приликом састављања записника од 28.05.2021. године записничар ВВ није имала пуномоћје свог супруга који је власник стана у тој згради, али је то накнадно прибављено. Заступник тужене стамбене зграде је признао тужбени захтев.

При овако утврђеном чињеничном стању, полазећи од одредби члана 3. став 1. тачка 2, члана 12, 16, 41, 44. и 46. Закона о становању и одржавању стамбених зграда и члана 348. ЗПП, првостепени суд је усвојио тужбени захтев тужиле.

Другостепени суд није прихватио правно становиште првостепеног суда. Закључио је да је тужбени захтев тужиле у односу на тужене ББ и ВВ неоснован. Ово из разлога што је члановима 18. став 1. тачка 5. и став 2. Закона о становању и одржавању стамбених зграда прописано да власник посебног дела зграде има право да покрене поступак пред надлежним судом за утврђивање ништавости одлуке Скупштине стамбене заједнице која је донета супротно овом Закону и подзаконским актима у року од 45 дана од сазнања за одлуку, а најкасније у року од 6 месеци од дана доношења одлуке. Тужени, ББ и ВВ нису пасивно легитимисани у овој парници, исте су чланице стамбене заједнице. Захтевом се тражи поништај одлуке стамбене заједнице, а тужила је у искључивом правном односу са стамбеном заједницом. Тужене не могу одговарати за законитост или неправилност акта који доноси стамбена заједница. Даље, записници не представљају правне акте који као такви производе правно дејство у правном промету, јер се записницима не одлучује о правима, нити се заснива неки правни однос. Сходно томе, тужила и нема правни интерес да тужбом побија наведене акте, већ је њихово сачињавање део редовне процедуре која претходи доношењу неког акта – одлуке.

По оцени Врховног суда, другостепени суд је правилно применио материјално право.

Чланом 16. став 1. тачка 5. и став 2. Закона о становању и одржавања стамбених зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/2016, 9/20), прописано је да власник посебног дела зграде има право да пред судом тражи утврђивање ништавости одлуке Скупштине стамбене зграде. Тужене ББ и ВВ су чланице стамбене заједнице, а тужила није у директном правном односу са њима, већ са стамбеном заједницом, па стога именоване тужене не могу имати статус пасивно легитимисаних тужених. Тужене не могу одговарати за неправилне или незаконите акте стамбене заједнице. Правилно је другостепени суд закључио и да записници са Скупштине стамбене заједнице не представљају правне акте који као такве производе правно дејство у правном промету, јер се записницима не одлучује о правима, нити се заснива неки правни однос, па стога не може ни постојати правни интерес за побијање тих аката.

Наводима из ревизије не доводи се у питање правилност другостепене одлуке. Чињеница да је након укидања пресуде Апелационог суда (решење Врховног суда Рев 31086/22 од 11.12.2024. године) исто веће поново је одлучило о жалби, не представља битну повреду поступка у смислу непристрасности суда, субјективног становишта из члана 6. ЕКЈП, а у постојећем чињеничном-правном контексту. Осталим обимним наводи из ревизије углавном се побија правно становиште другостепеног суда о неоснованости тужбеног захтева, а које разлоге је Врховни суд у потпуности прихватио и дао разлоге за то, па је даље образлагање у том смислу нецелисходно.

Правилна је и одлука о трошковима поступка.

Сходно изнетом, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**