



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 429/25
4.6.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Данице Косовац и Весне Секулић, чланова већа, у парници тужиоца Стамбене заједнице ..., са седиштем у ..., чији је пуномоћник Јован Мићић, адвокат из Београда, Илије Гарашанина 33/5 против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Ненад Минић, адвокат из Београда, Славољуба Вуксановића 12, ради утврђивања ништавости и раскида уговора, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 6280/20 од 11.9.2024. године, у седници већа одржаној дана 4.6.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 6280/20 од 11.9.2024. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосновани захтеви тужиоца и туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 6280/20 од 11.9.2024. године, првим ставом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је ништав уговор о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор закључен између Скупштине зграде у ... и туженог АА, оверен дана 14.4.2005. године пред Четвртим општинским судом у Београду под бројем Ов 4695/05 и анекс тог уговора закључен између Скупштине зграде у ... и туженог оверен дана 14.7.2005. године, пред Четвртим општинским судом у Београду под бројем П Ов 10335/05. Другим ставом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев (евентуални) којим је тражено да се раскине уговор о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор закључен између Скупштине зграде у ... и туженог, оверен дана 14.4.2005. године пред Четвртим општинским судом у Београду под бројем Ов 4695/05 и анекс тог уговора закључен између Скупштине зграде у ... и туженог оверен дана 14.7.2005. године пред Четвртим општинским судом у Београду под бројем П Ов 10335/05. Трећим ставом изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове поступка у износу од 704.327,00 динара.

Благовремено изјављеном жалбом тужилац је побијао првостепену пресуду из свих разлога прописаних чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11...18/20). Трошкове другостепеног поступка опредељено је тражио.

Тужени је доставио одговоре на изјављену жалбу тужиоца лично и преко пуномоћника. Трошкове другостепеног поступка опредељено је тражио.

Испитујући правилност првостепене пресуде сагласно овлашћењима предвиђеним чланом 386 Закона о парничном поступку, Апелациони суд је оценио да је жалба тужиоца неоснована.

У спроведном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које Апелациони суд пази по службеној дужности, а изрека првостепене пресуде је јасна и у њеном образложењу су дати потпуни разлози о битним чињеницама, који су сагласни са изведеним доказима, тако да се она неосновано побија и због битне повреде парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању и стању у списима, тужени је власник стана број ... на шестом спрату стамбене зграде у ... - ..., ..., на катастарској парцели ... КО ... На основу прикупљених писмених сагласности власника станова којима припада више од 51% укупне површине станова, председништво стамбене зграде у ..., разматрајући понуду туженог донело је дана 14.3.2005. године, одлуку да се туженом - инвеститору уступи на трајно коришћење и располагање уз накнаду заједнички тавански простор на трећој вертикали (изнад стана ... и ...), бруто површине 76,70 м², а нето површине 42,73м², који ће својим средствима извршити реконструкцију и адаптацију постојећег таванског простора у стамбени простор, који ће бити припојен стану број ..., чиме ће тужени - инвеститор стећи право власништва на истом, а за уступљени тавански простор тужени-инвеститор ће Скупштини станара наведене стамбене зграде платити накнаду у износу од 250 евра по м² за нето корисну површину, као и да се овлашћује председник Скупштине станара ББ да закључи писмени уговор са туженим - инвеститором о међусобним правима и обавезама и да исти овери код надлежног суда, а као прилози те одлуке наведени су потписи власника станова и изјава непарничара ВВ (власнице стана број ... којом иста потврђује да је сагласна да се тавански простор изнад њеног стана уступи туженом - власнику стана број ... ради адаптације). Наведена одлука потписана је од стране председника Скупштине станара ББ и снабдевена печатом Скупштине станара. У тренутку давања сагласности у предметној стамбеној згради постојало је 108 стамбених јединица. У моменту давања сагласности од укупно 108 станова, за припајање се изјаснило 64 власника станова, чија површина станова је била укупно 3.940 м², што чини 62,78% од укупне површине станова која је износила 6.275 м². Између Скупштине станара зграде у ... и туженог-инвеститора закључен је уговор о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор и припајању стану број ..., у стамбеној згради у ..., оверен пред Четвртим општинским судом дана 14.4.2005. године, под бројем Ов 4695/05. Чланом 1 тог уговора констатовано је да је предмет уговора регулисање међусобних права и обавеза поводом извођења радова на реконструкцији, адаптацији и претварању у

стамбени простор дела заједничког простора изнад треће вертикале (изнад станова број ... и ...) бруто подне површине 76,70 м², а нето корисне површине 42,73 м², у стамбеној згради у ... и припајање истог стану број ... у власништву туженог - инвеститора. Чланом 5 уговора уговорена је обавеза туженог - инвеститора да Скупштини зграде уплати износ од укупно 10.682,50 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате на рачун скупштине станара (42,73 м² x 250,00 евра/м²). Између Скупштине станара зграде у ... и туженог-инвеститора закључен је анекс уговора оверен под бројем Ов 4695/05 од 14.4.2005. године, о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор, који анекс је оверен пред Четвртим општинским судом дана 14.7.2005. године под бројем Ов 10335/05. Чланом 1 тог анекса уговорено је да у преамбули уговора Ов 4695/05 уместо "стан број ..." треба да стоји "стан број ...", чланом 2 да у називу предметног уговора уместо "стану број ..." треба да стоји "стану број ...", чланом 3 да у предзадњем реду члана 1 предметног уговора уместо "стану број ..." треба да стоји "стану број ...", чланом 4 да у другом ставу у члана 2 уместо броја "..." треба да стоји "...", чланом 5 да у задњем реду члана 3 уместо броја "..." треба да стоји "..." и чланом 6 да остале одредбе уговора остају непромењене. Анексом број 2 уговора о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени и припајању стану ... овереног дана 14.4.2005. године пред Четвртим општинским судом у Београду под бројем Ов 4695/05, закљученим дана 6.11.2008. године, овереним дана 7.11.2008. године, пред Четвртим општинским судом у Београду под бројем Ов 14681/08, између Скупштине зграде у ... и туженог-инвеститора, чланом 1 допуњен је члан 5 основног уговора, тако што се додају трећи, четврти и пети став, који гласе - неизмирени део обавеза из претходног става у износу од 6.682,50 евра у динарској противвредности по средњем курсу па дан уплате, инвеститору доспева у року од петнаест дана од правноснажности решења о употребној дозволи за адаптирани тавански простор у стамбени простор, те да ће након измирених обавеза од стране инвеститора, скупштина зграде издати потврду о измиреној обавези инвеститору, а порез на пренос апсолутних права плаћа инвеститор. Туженом – инвеститору је решењем о одобрењу за изградњу Одељења за грађевинске и комуналне послове Градске општине Нови Београд VIII-351-325/05 од 22.7.2005. године, одобрено извођење радова на претварању и реконструкцији дела таванског простора површине 77,70 м², у стамбени простор површине 40,56 м² и вертикално припајање постојећем стану број ... површине 38,65 м² на шестом спрату стамбеног објекта, ради добијања новог стана укупне површине 79,21 м² у ... у Решењем о грађевинској и употребној дозволи Секретаријата за послове легализације објекта број 351.21-51302/2010 од 7.9.2011. године, туженом - инвеститору одобрени су изведени радови реконструкције дела заједничког таванског простора и припајање по вертикали стану број ..., чиме је формиран дуплекс двособан стан површине 81,38 м², на шестом спрату зграде у ..., на катастарској парцели ... КО ... Непарничар ГГ - поклонодавац (отац туженог) је са туженим - поклонопримцем закључио дана 27.12.2004. године, уговор о поклону непокретности, оверен пред Првим општинским судом у Београду истог дана под бројем Ов 2027/2004, а предмет поклона био је усељив стан - апартман број стана ..., по структури једноособан, површине 38,01 м², на шестом спрату стамбене зграде у ... - ..., ..., на катастарској парцели број ... КО ..., уписан у лист непокретности ... Према налазу вештака грађевинске струке Владана Нешковића од 19.1.2015. године и писаних изјашњења истог вештака од дана 21.4.2015. године и дана 4.3.2016. године, грађевинску и функционалију целину објекта број ... у ... у ..., уписаног у лист непокретности ..., КП ..., број дела парцеле 1, општина Нови Београд, површине

2. 579м² чине сви уписани посебни делови објекта - станови, пословни простори, гараже и заједничке просторије од 1 до 345.

Према налазу вештака грађевинске струке Небојше Гајића од априла 2024. године, у тренутку давања сагласности туженом, у згради кућног броја ... постојало је укупно 108 стамбених јединица. Према евиденцији ЈКП Инфостана укупна површина 108 стамбених јединица износила је 6.275 м², док укупна корисна површина истих станова према подацима који су уписани у јавно доступној катастарској документацији РГЗ износи 6.974 м². Укупна површина станова власника који су дали писмену сагласност туженом-наручиоцу посла за закључење уговора о припајању дела заједничког таванског простора у стамбени простор и трајном припајању стану број ... према евиденцији ЈКП Инфостана износи 3.978 м², док укупна корисна површина истих станова према подацима који су уписани у јавно доступној катастарској документацији РГЗ износи 4.453 м² (табела 1). На основу срачунатих укупних површина, туженом-наручиоцу посла сагласност су дали власници станова који чине укупно $(3.978/6.275) \times 100 = 63,39\%$ површине свих станова у згради кућни број ... према евиденцији ЈКП "Инфостан" Београд (пре формирања станова број 471, број 571 и број 374 у згради кућног броја ...), односно власници станова који чине укупно $(4.453/6.974) \times 100 = 63,85\%$ површине свих станова у згради кућног броја ... према подацима који су уписани у јавно доступној катастарској документацији РГЗ (пре формирања станова број 471, број 571 и број 374 у згради кућног броја ...). Стамбена јединица број ... нема уписану укупну грађевинску површину у јавно доступној катастарској документацији РГЗ, тако да је за њену укупну корисну површину усвојена корисна површина из евиденције ЈКП Инфостан Београд од 38м². Вештак је констатовао да је према достављеном списку станара који су дали сагласност за закључење уговора о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор и трајном припајању стану број ..., наведено је да је укупно 64 власника станова потписало сагласност, док је пребројавањем вештак установио да је укупно 65 власника станова потписало наведену сагласност.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања и стања у списима, имајући у виду да су одредбе члана 18, 21 и 22 Закона о одржавању стамбених зграда ("Службени гласник РС" бр. 44/95 и 46/98), важећим у време закључења уговора о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор проглашене од стране Уставног суда неуставним Одлуком Уставног суда објављеном у "Службеном гласнику РС", број 27/2011 од 20.8.2011. године и измене и допуне Закона о одржавању стамбених зграда објављеног у "Службеном гласнику РС", број 88/2011 дана 24.11.2011. године, првостепени суд је оценио да су уговор о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор од 14.4.2005. године и анекс уговора о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор од дана 14.7.2005. године, чија се ништавост тражи, у свему у складу са јавним поретком, законом и добрим обичајима, те да нису противни принудним одредбама, нити ништави у смислу одредбе члана 103 Закона о облигационим односима, због чега је одбијен захтев за утврђење њихове ништавости, с обзиром на то да је пре закључења истог тужени прибавио законом прописану сагласност. Првостепени суд је оценио да је тужени на основу оспореног уговора извео грађевинске радове на претварању дела заједничке просторије - таванског простора у стан и да је исходовао одобрење за извођење радова на претварању и реконструкцији дела таванског простора, као и грађевинску и употребну дозволу, те да је пренаменом тада постојећег дела таванског простора настала посебна јединица.

Полазећи од околности да је тужилац постављеним тужбеним захтевом тражио утврђење апсолутне ништавости уговора о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор од 14.4.2005. године и анекса тог уговора о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор од 14.7.2005. године, а не утврђење релативне ништавост, првостепени суд је одбио доказни предлог тужиоца за саслушање појединих станара у својству сведока на околност да ли су знали шта потписују и били упознати са садржином предметне сагласности, као и где је иста потписана, јер се ти разлози односе на релативну ништавост, с обзиром на то да се могу подвести под околности да су били у некој врсти заблуде. Осим тога, првостепени суд је оценио да је рок за истицање релативне ништавости (рушљивости) протекао, с обзиром на то да је протекао законски рок од 3 године од дана сазнања, односно 5 година од дана закључења уговора, будући да је оспорени уговор закључен дана 14.4.2005. године, а да је тужба поднета дана 29.6.2011. године. По оцени првостепеног суда ни тужилац, а ни станари зграде нису оспоравали ваљаност предметног уговора и анекса у управном поступку, нити су се у истом позивали на заблуду, у ком је као претходно питање, а ради добијања потребних грађевинских дозвола од стране надлежних органа утврђено да је тужени добио потребну сагласност од стране станара зграде. Првостепени суд је применом одредби чланова 124 до 132 Закона о облигационим односима и члана 231 Закона о парничном поступку оценио да је тужени у потпуности извршио своју обавезу по закљученом уговору и исплатио уговорену накнаду у износу од 10.782 евра (што је 100 евра више од уговорене накнаде), те је одбио као неоснован евентуални тужбени захтев за раскид предметног уговора и анекса. Првостепени суд је оценио да нису од утицаја наводи тужиоца да тужени у моменту давања сагласности није био власник стана у згради, јер предмет тужбеног захтева није поништај одлуке скупштине станара из марта 2005. године, већ утврђење ништавости уговора о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор од 14.4.2005. године и анекса тог уговора од 14.7.2005. године. Полазећи од околности да су радови трајали одређено време, да су потписници сагласности знали шта потписују и да су од туженог - инвеститора примили уговорену накнаду, првостепени суд је оценио да није било мана воље у погледу заблуде, те да нема ни места рушљивости уговора и анекса.

Према оцени Апелационог суда, првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право дајући за своју одлуку разлоге које у целости прихвата и Апелациони суд и сходно члану 396 став 2 Закона о парничном поступку на исте упућује.

Неосновано је жалбено указивање да је првостепени суд пропустио да објави побијану пресуду, јер одредба члана 374 Закона о парничном поступку не прописује необјављивање пресуде као апсолутно битну повреду парничног поступка, због чега би иста могла бити само релативно битна повреда и то основних начела Закона о парничном поступку у погледу обезбеђења јавности суђења, што не утиче на законитост и правилност одлуке.

Неосновано је жалбено указивање на непотпуно утврђено чињенично стање и погрешну оцену доказа - да није утврђена битна чињеница од које зависи основаност захтева – да је у тренутку давања сагласности дана 8.3.2004. године, власник стана број ... у згради у ... у ... био ПГ - отац туженог, а не тужени, те да је сагласност дата

фактички лицу који није био власник стана, као и да станари нису били упознати са садржином исте, те да је споран начин и место потписивања дате сагласности, чиме тужилац указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 1 у вези са чланом 8 Закона о парничном поступку.

Одредбом члана 8 Закона о парничном поступку прописано је да суд, по свом уверењу одлучује које ће чињенице узети као доказане, а на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног доказног поступка. О томе које чињенице сматра утврђеним и на основу којих доказа, одлучује суд на основу сопственог уверења. У поступку који је претходио доношењу побијане пресуде изведени су докази саслушањем сведока ГГ, као и писани докази. Правилна оцена исказа сведока подразумева оцену сагласности са осталим изведеним доказима, неспорним и општепознатим чињеницама. У конкретном случају, првостепени суд је ценећи исказ сведока и писане доказе управо дао такву анализу, односно оцену која садржи уверљиво и логично објашњење зашто је поверовао исказу сведока, на који начин је утврдио све околности под којима је закључен спорни уговор. Према утврђеном чињеничном стању, из исказа сведока ГГ првостепени суд је у предметној стамбеној згради, с обзиром на то да се због великог броја станара сви међусобно не познају, било уобичајено да председник скупштине станара на портирници код улазних врата зграде остави списак станара у који су станари уписивали своје податке и потписе, а у заглављу остављеног списка увек је било обавештење у ком се смислу и за које потребе се сагласности прикупљају, а да уколико у одређеном року неко од станара не потпише списак, тражила се његова изјава непосредно одласком до стана тог станара. Осим тога, према оцени Апелационог суда, правилно је првостепени суд оценио да није од утицаја чињеница да у моменту давања сагласности тужени није био власник стана, јер предмет спора није поништај одлуке скупштине станара од марта 2005. године, већ утврђење ништавости уговора о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор од 14.4.2005. године и анекса тог уговора од 14.7.2005. године, те како је тужени у тренутку закључења спорног уговора од 14.4.2005. године, био власник предметног стана у згради, јер је уговор о поклону са својим оцем закључио дана 27.12.2004. године, то је чињенично стање битно за доношење правилне одлуке правилно и потпуно утврђено.

Неосновано се жалбом указује на погрешну примену материјалног права у погледу основаности тужбених захтева.

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.

Одредбом члана 124 Закона о облигационим односима прописано је да у двостраним уговорима, када једна страна не испуни своју обавезу, друга страна може ако није ништа друго одређено, захтевати испуњење обавезе или под законским условима раскинути уговор простом изјавом, ако раскид уговора не наступа по самом закону, а у сваком случају има право на накнаду штете.

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 равнoг 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 ГУ-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 равнoг 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 ГУ-95/2006 од 17.3.2011. 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 17.3.2011. 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 цитиране законске одредбе, као и утврђено чињенично стање из предложених и изведених доказа (сагласности скупштине станара од дана 8.3.2004. године, одлуке председништва стамбене зграде ... у ..., анекса уговора од дана 14.7.2005, анекса број 2 од дана 6.11.2008. године, решења о одобравању за изградњу од 22.7.2005.године, решења о грађевинској и употребној дозволи од 7.9.2011. године, уговора од 31.8.2011. године, извештаја градске општине Нови Београд од 10.4.2012. године, извода из листа непокретности ... КО ..., налога за уплату, уговора о покону од 27.12.2004. године, налаза оба вештака и исказа сведока ГГ), правилно је првостепени суд закључио да је спорни уговор о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор од дана 14.4.2005. године (и анекс истог уговора), закључен између Скупштине станара стамбене зграде и туженог, 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).

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је на основу наведеног уговора извео грађевинске радове на претварању дела заједничке просторије - таванског простора у стан и у управном поступку од стране надлежних органа исходовао је грађевинску и употребну дозволу. У катастру непокретности извршен је упис новоформираног стана, као посебног физичког дела зграде и права својине на њему у корист туженог, из чега произлази да пренаменом до тада постојећег дела таванског простора настала нова ствар, а то је посебна стамбена јединица на којој се као власник посебног дела зграде-стана тужени и укњижио. Правну ваљаност предметног уговора од 14.4.2005.године, тужилац није оспорио ни у управном поступку у коме су наведене

дозволе издате. У моменту подношења тужбе, правно је окончана ситуација стварања нове ствари, јер је пренаменом тада постојећег дела таванског простора настала нова ствар - посебна стамбена јединица, а околност да се разлози на којима је у погледу одлуке о захтеву за утврђење ништавости уговора побијана пресуда заснована разликују од разлога изложених у овој одлуци није од утицаја на правилност одлуке, јер је иста донета у складу са чињеницама утврђеним у првостепеном поступку.

Супротно жалбеним наводима тужени је у поступку који је предходио доношењу побијане пресуде документовао извршене уплате по основу уговорне обавезе, а терет доказивања чињенице да збир уплата не представља противвредност износа на чију исплату се спорним уговором односно његовим анексом тужени обавезао, у смислу члана 231 Закона о парничном поступку, био је на тужиоцу. Како у том смислу није достављен адекватан доказ, то се ни жалбени навод с тим у вези не може прихватити. Имајући у виду наведено и чињеницу да је уговор од 14.4.2005. године извршен, правилно је првостепени суд закључио да је евентуално постављени захтев којим је тужилац тражио раскид уговора неоснован. Следом наведеног, по оцени Апелационог суда, правилно је првостепени суд испитао разлоге за раскид предметног уговора и анекса истог, у погледу испуњавања уговорних обавеза туженог - инвеститора и правилно је закључио да из изведених доказа произлази да је тужени извршио уплате по основу уговорне обавезе из члана 5 предметног уговора.

Неосновано се жалбом указује на непотпуно утврђено чињенично стање - да је првостепени суд одбио све доказне предлоге тужиоца и то финансијско вештачење, саслушање сведока ДД, да се прибави сва потребна документација од РГЗ и ЈКП Инфостана, ради правилног утврђивања власништва на посебним деловима.

Према одредби члана 7 Закона о парничном поступку странке су дужне да изнесу све чињенице на којима заснивају своје захтеве и да предложе доказе којима се утврђују те чињенице, а чињенице од којих зависи одлука о основаности захтева суд утврђује искључиво на основу предложених и изведених доказа. Исту обавезу странака прописује и одредба члана 228 Закона о парничном поступку. Терет доказивања чињеница које су битне за доношење одлуке, односно за настанак или остварење права, сноси странка која тврди да има то право. Из тих разлога, ако суд на основу изведених доказа, не може са сигурношћу да утврди неку чињеницу, о постојању исте закључиће применом правила о терету доказивања прописаном чланом 231 Закона о парничном поступку.

Имајући у виду наведено и цитиране законске одредбе, правилно је првостепени суд извео све парничне радње и у складу са чланом 313 Закона о парничном поступку расправио сва спорна питања, те је битне чињенице које се односе на утврђење ништавости и раскид предметног уговора о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор од 14.4.2005. године, као и анекса тог уговора од 14.7.2005. године, утврдио како из исказа саслушаног сведока, налаза вештака и писаних доказа и у складу са чланом 8 Закона о парничном поступку правилно оценио да се нису стекли законом прописани услови за утврђење ништавости, као ни за раскид предметног уговора.

Приликом доношења одлуке, Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе,

али их посебно не образлаже, јер су без утицаја на могућност другачијег пресуђења.

Правилно је првостепени суд у складу са члановима 150, 153 и 154 Закона о парничном поступку одлучио о трошковима поступка чију висину је определио сагласно одредбама Адвокатске тарифе и Таксене тарифе важећим у време пресуђења.

Са изложеног применом члана 390 у вези са чланом 387 став 1 тачка 2 и применом члана 401 тачка 2 Закона о парничном поступку одлучено је као у првом ставу изреке пресуде.

Како тужилац није успео у жалбеном поступку, а издатак туженог настао поводом састава одговора на жалбу од стране пуномоћника адвоката не представља нужни издатак у смислу члана 154 став 1 Закона о парничном поступку, то су њихови захтеви за накнаду трошкова другостепеног поступка као неосновани одбијени применом члана 165 став 1 у вези са чланом 153 Закона о парничном поступку, одлуком садржаном у другом ставу изреке.

Председник већа – судија
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић