



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 6082/23**  
**12.2.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Јасне Беловић, председника већа, Иде Никитовић и Олге Арсовић, чланова већа, у парници тужиље Стамбене зграде ..., чији је пуномоћник Милош Стојадиновић, адвокат из Белог Потока, ул. Народног фронта бр.16, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Милан Сучевић, адвокат из Београда, ул. Мајке Јевросиме бр.50, ради утврђења, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 44276/13 од 24.03.2017. године и жалби ББ изјављеној против решења истог суда П 44276/13 од 10.05.2023. године, у седници већа одржаној дана 12.02.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиље и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 44276/13 од 24.03.2017. године.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба ББ и **ПОТВРЂУЈЕ** решење Трећег основног суда у Београду П 44276/13 од 10.05.2023. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужиље за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 44276/13 од 24.03.2017. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав уговор о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор и трајном припајању стана ... у стамбеној згради у ..., закључен између Скупштине зграде у ... и туженог, оверен пред Четвртим општинским судом у Београду Ов 8982/04 дана 08.07.2004. године, као неоснован. Ставом другим изреке одбијен је

тужбени захтев којим је тужила тражила да се раскине уговор ближих ознака из става првог изреке, као неоснован. Ставом трећим изреке одбијен је као неоснован предлог тужиле да се туженом забрани утврђење и оптерећење дела таванског простора изнад стана бр...., дела стана бр...., стана ... и дела стана бр.... на ... вертикали, стану бр.... и ... на истој вертикали, који тавански простор је претворен у стамбени простор тако што је формирана нова стамбена јединица која носи број ... у стамбеној згради у ..., саграђеној на кат.парцели ..., уписаној у листу непокретности бр.... КО ... Ставом четвртим изреке обавезана је тужила да туженом накнади трошкове поступка у износу од 171.550,00 динара.

Решењем Трећег основног суда у Београду П 44276/13 од 10.05.2023. године одбијен је захтев ББ за учешће у овој парници у својству умешача на страни туженог, као неоснован.

Против пресуде од 24.03.2017. године тужила је благовремено изјавила жалбу из свих законских разлога. Трошкове поступка је тражио и определио.

Против решења од 10.05.2023. године ББ је благовремено изјавио жалбу из свих законских разлога.

Испитујући правилност побијане пресуде и решења, у границама законских овлашћења из члана 386 ЗПП Апелациони суд у Београду је оценио да жалбе тужиле и ББ нису основане.

У поступку пред првостепеним судом није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1-3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које Апелациони суд пази по службеној дужности, а није учињена ни битна повреда из тачке 12 с обзиром да, супротно наводима жалбе тужиле, пресуда од 24.03.2017. године нема недостатака због којих се не би могла испитати.

Према утврђеном чињеничном стању и стању у списима, тужила и тужени су закључили и пред Четвртим општинским судом у Београду под Ов 8982/04 дана 08.07.2004. године оверили уговор о претварању дела заједничког таванског простора у стамбени простор и трајном припајању тог простора стану бр...., у стамбеној згради која се налази у ... Закључењу уговора претходила је писмена сагласност власника станова стамбене зграде, као и одлука скупштине зграде од 05.07.2004. године. Површина станова чији су власници дали сагласност чини укупно 53,78% површине свих станова у згради бр.... (према евиденцији ЈКП "Ифостан"), односно 54,69% површине свих станова у истој згради (према подацима уписаним у лист непокретности бр.... КО ...). Уговором од 08.07.2004.године тужила је пренела на туженог право трајног припајања заједничког таванског простора у површини 92,40 м<sup>2</sup> стану, а тужени се обавезао да на име накнаде тужилу уплати износ од 23.100 евра у динарској противвредности по средњем курсу на дан уплате. Анексом уговора је утврђено да је површина таванског простора који је туженом као инвеститору дат на трајно коришћење 176,11 м<sup>2</sup>, па је с обзиром на ту површину утврђен и нови износ накнаде коју тужени треба да плати, 44.027 евра и тај износ је тужени исплатио. За извођење радова на претварању таванског простора по основу наведеног уговора, тужени је прибавио грађевинску а по окончању радова и употребну дозволу која је

правноснажна на дан 04.07.2008.године. Према неоспореном наводу туженог и садржини листа непокретности бр... КО ... тужени се укњижио као власник на новоформираном стану бр.... који се налази у поткровљу стамбене зграде у ...

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је, након што је закључио да је пре закључења спорног уговора тужени прибавио законом прописану сагласност, применом одредбе члана 2, 18, 21 и 22 Закона о одржавању стамбених зграда важећим у време закључења оспореног уговора те члана 103 ЗОО тужбени захтев за утврђење ништавости уговора Ов 8982/04 од 08.0.7.2004.године одбио као неоснован. С позивом на чињеницу да је тужени извршио обавезу по уговору и исплатио уговорену накнаду у висини од 44.027,00 евра применом одредбе члана 124-132 ЗОО одбио је и евентуално постављени тужбени захтев за раскид уговора. Предлог за одређивање привремене мере којом би се туженом забранило отуђење и оптерећење новоформиране стамбене јединице бр. ... првостепени суд је одбио јер се, у одсуству доказа на околност да постоји могућност да тужени предметни простор отуђи, за то нису стекли законом прописани услови.

Правилно је првостепени суд поступио када је побијаном пресудом одбио како главни тужбени захтев за утврђење ништавости уговора од 08.07.2004.године тако и евентуално постављени захтев за раскид тог уговора. Како се тужбени захтев, чијем обезбеђењу би привремена мера требало да служи, испоставио неоснованим правилно је првостепени суд одбио и предлог за одређивање привремене мере.

Правилност тако донете пресуде није доведена у сумњу жалбеним наводима тужиоца.

Из утврђених и међу странкама неспорних чињеница произлази да је на основу овде оспореног уговора тужени извео грађевинске радове на претварању дела заједничке просторије (таванског простора) у стан и да је у управном поступку од стране надлежног органа исходовао правноснажну дозволу, како за извођење тако и за њихову употребу. Није спорно ни да је у катастру непокретности извршен упис новоформираног стана као посебног физичког дела зграде и права својине на њему у корист туженог. То надаље значи да је пренаменом до тада постојећег дела таванског простора настала нова ствар, посебна стамбена јединица на којој се на основу грађевинске и употребне дозволе као власник посебног дела зграде-стана тужени и укњижио.

Из наведеног следи да је тужени као инвеститор, улагањем својих средстава, извео радове на претварању заједничке просторије у стан и тако на основу грађевинске и употребне дозволе постао његов књижни власник. Правну ваљаност уговора од 08.07.2004.године тужиља није оспоравала у управном поступку у коме су наведене дозволе издате (из списка произлази да није оспоравала ни ваљаност тих дозвола), већ је то учинила тужбом поднетом три године после окончања тог поступка. На тај начин је у моменту подношења тужбе била правно окончана ситуација стварања нове ствари и стицање својине на њој, а та чињеница упућује на закључак да ни евентуално накнадно утврђена ништавост оспореног уговора тужиљу не би довела у повољнији положај. Наиме, успостава стања какво је било пре закључења уговора, као последица ништавости уговора (члан 104 ЗОО), због наведеног није могућа а питање накнаде као

противвредности дела таванског простора уступљеног туженом, каква накнада би за случај ништавости одговарала накнади из члана 104 ЗОО, регулисана је и самим уговором и поменути анексом којим је тужени обавезан да за трајно уступљени заједнички простор исплати износ од укупно 44.027 евра, који износ је, како је утврђено, тужени и исплатио. Испоставља се да код описаног стања ствари утврђењем ништавости уговора тужила не би могла остварити било какав интерес, на који начин се у ситуацији када изостанак тог интереса није санкционисан на почетку парнице испоставља правилном одлука којом је такав тужбени захтев одбијен.

Из изложених разлога се испостављају ирелевантним жалбени наводи тужиоца којим се истрајава на, у тужби истакнутом разлогу ништавости спорног уговора, изостанку законом прописане сагласности власника посебних делова зграде, па сви ти наводи који у претежном делу представљају садржину жалбе тужиоца, нису предмет посебне оцене овог суда.

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 побијане одлуке, јер је, таква каква је донета, у складу са чињеницама утврђеним у првостепеном поступку.

Тужени је у поступку који је претходио доношењу побијане пресуде, документовао извршене уплате, а по основу уговорене обавезе. Супротно наводу жалбе, на тужили је био терет доказивања чињенице да збир тих уплата не представља противвредност износа на чију исплату се спорним уговором, односно његовим анексом, тужени обавезао, па како у том смислу није предочен адекватан доказ, то се ни жалбени навод са тим у вези не може прихватити. Имајући то у виду и чињеницу да је уговор од 08.07.2004. године извршен, неоснован је евентуално постављени захтев којим је тужилац тражио раскид уговора, а како то правилно закључује и првостепени суд.

Апелациони суд у Београду је имао у виду и остале жалбене наводе тужиоца, али је оценио да се њима правилност побијане пресуде не доводи у сумњу, па их посебно не образлаже.

Како је самим Законом о становању и одржавању стамбених зграда (Службени гласник РС бр. 104/16) регулисано да је стамбена заједница следбеник стамбене зграде за одлучивање у другостепеном поступку није била сметња околност да је у побијаној пресуди као тужила означена стамбена зграда а не стамбена заједница.

Решењем од 10.05.2023. године, првостепени суд је одбио захтев ББ за учешће у овој правној парници у својству умешача на страни туженог. Када се имају у виду разлози због којих је то лице пријавило учешће у парници (да жели да помогне туженом као станару у згради; да пресуда у једној парници може да угрози или да повреди или да погодује правној ситуацији неких трећих лица или да њоме буду оштећени неки јавни интереси; да је он сам био тужилац у једној од парница која је правноснажно окончана у његову корист, а тиче се законитости избора председника скупштине зграде у којој се налази непокретност која је предмет овде оспореног уговора и сл.), правилно је првостепени суд одбио захтев за мешање тог лица у својству

умешача. Наиме, разлози које је ББ навео као основ за мешање на страни туженог, не представљају разлог из члана 215 ЗПП, прецизније, њима се не упућује на постојање било каквог правног интереса тог лица да тужени успе у конкретној парници.

Правилност тако донетог решења није доведена у сумњу наводима жалбе ББ, којима се указује на околности које код оцене напред наведеног питања не могу бити од значаја, јер ниуколико не упућују на постојање било каквог правног интереса за мешање.

На основу изнетог, применом одредбе члана 390 ЗПП, одлучено је као у ставу првом, а применом одредбе члана 401 тачка 2 ЗПП, као у ставу другом изреке ове пресуде.

Правилна је одлука о трошковима поступка, јер је донета правилном применом одредбе члана 153 и 154 ЗПП.

Како је жалба тужиље одбијена, као такав је на основу члана 165 ЗПП, одбијен и њен захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Председник већа-судија  
Јасна Беловић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић