



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1715/24
22.7.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Весне Секулић и Данице Косовац, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Споменка Станковић адвокат из Београда, Трска 16, против тужене Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, са седиштем у Београду, Његошева 84, ради утврђења, одлучујући о жалби тужене изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 3651/15 од 6.6.2023. године, у седници већа одржаној дана 22.7.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Трећег основног суда у Београду П 3651/15 од 6.6.2023. године у првом ставу изреке, тако што се **ОДБИЈА као неоснован** тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужилац АА из ..., стекао право својине у делу од 238/8200 идеалних делова стана број 3, на првом спрату зграде у ... у ..., корисне површине 82 м2, изграђене на к.п. ..., уписан у лн ... КО ..., што би тужена Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, са седиштем у Београду, била дужна да призна и трпи.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима садржано у другом ставу изреке пресуде Трећег основног суда у Београду П 3651/15 од 6.6.2023. године, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужилац АА из ... да туженој Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП са седиштем у Београду на име трошкова првостепеног поступка исплати износ од 19.650,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа ове пресуде.

Образложење

Првим ставом изреке побијане пресуде усвојен је тужбени захтев па је утврђено да је тужилац стекао право својине у делу 238/8200 идеалних делова стана број 3, на првом спрату зграде у ... у ..., корисне површине 82 м2, изграђене на к.п., уписан у лн ... КО ..., што је тужена дужна да призна и трпи. Другим ставом изреке обавезана је тужена да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 364.850,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Благовремено изјављеном жалбом тужена је првостепену пресуду побијала из свих разлога прописаних чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр. 72/11...18/20) у целости.

Тужилац је доставио одговор на жалбу тужене.

Испитујући побијану пресуду у границама овлашћења прописаних чланом 386 Закона о парничном поступку, другостепени суд је оценио да је жалба тужене основана.

Током првостепеног поступка нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности у смислу одредбе члана 386 став 3 истог закона.

Према утврђеном чињеничном стању следи да је на основу уговора о коришћењу стана од 21.2.1983. године тужилац - носилац станарског права примио на коришћење на неодређено време стан број ... у згради у ..., површине 49 м², те да је на основу уговора о замени станова од 9.10.1989. године закљученог између Градске СИЗ за комуналне делатности, грађевинско земљиште и путеве и Градског комитета Организације савеза комуниста у Београду, са једне стране и АА, са друге стране, тужилац добио на коришћење трособан стан у насељу ..., површине 81,77 м², док је у замену уступио стан број ... површине 51,77 м² који се налази у ... Уговором је констатовано да је стан који СИЗ уступа АА већи за 30 м², а да је цена 1 м² стамбеног простора у насељу ... до краја 30.9.1989. године 27.235.448,00 динара, те да се обавезује Градски комитет Организације савеза комуниста у Београду да изврши доплату за 20 м² стана у износу од 544.708.448,00 динара, те да АА (тужилац) за 10 м² стана учествује личним средствима у износу од 272.354.480 динара, на основу чега ће АА доплатом 10 м² стана стећи сусвојину на предметном стану, сразмерно уложеним личним средствима. Тужилац је дана 21.2.1990. године извршио уплате у износу од 5.447,00 динара и дана 26.2.1990. године у износу од 21.788,00 динара (укупно 27.235,00 динара), а на основу уговора о кредиту закљученим са Беобанком. Анексом уговора од 6.12.1990. године уз основни уговор од 9.10.1989. године уговорен је коначни износ доплате за предметни стан од стране тужиоца у износу од 237.859,00 динара, међутим - наведени анекс није потписан.

Према изводу из катастра непокретности на предметном стану број 3 у ..., који је корисне површине 82 м² тужена Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда је уписана као носилац права коришћења, док је непарничар Република Србија уписана као носилац права државне својине са уделом од 1/1. Тужилац је уплатом у фебруару 1990. године износа од 27.235,00 динара отплатио 2,38 м² стана по основу уговора о замени станова од 9.10.1989. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, применом одредаба чланова 15, 17, 307 и 310 Закона о облигационим односима и члана 20 Закона о основама својинскоправних односа, првостепени суд је тужбени захтев усвојио пошто је оценио да је тужилац исплатом износа од 27.235,00 динара, извршеном дана 26.2.1990. године, исплатио 2,38 м² предметног стана, те је имајући у виду да је укупна површина предметног стана 82 м² утврдио да је тужилац стекао право својине у делу 238/8200

идеалних делова предметног стана. Решавајући спорно питање методологије валоризације новчаног износа уплаћеног дана 21.2.1990. године, првостепени суд је стао на становиште да се једино применом методологије валутне клаузуле може утврдити правична вредност квадратног метра и уплаћеног износа, па је стога прихватио прву варијанту налаза и мишљења вештака економско-финансијске струке Милоша Милетића на основу којег је утврдио да је отплаћено 2,38 м², а имајући у виду да је током 1989. године у тадашњој СФРЈ егзистирала висока инфлација динара и да је крајем 1989. године извршена деноминација динара брисањем четири нуле тада важеће валуте, па је методологија израчунавања вредности новца према тада чврстој валути ДЕМ адекватна.

Наводима жалбе тужене не доводе се у сумњу законитост и правилност пресуде у погледу утврђеног чињеничног стања заснованог на савесној и брижљивој оцени сваког изведеног доказа засебно и свих доказа заједно у смислу одредбе члана 8 Закона о парничном поступку, а жалбом се не указује на разлоге који би довели у сумњу оцену изведених доказа, будући да утврђене чињенице недвосмислено произлазе из изведених доказа – јавних исправа и налаза и мишљења вештака одговарајуће струке.

Међутим, жалбом се основано указује да је првостепени суд погрешно применио материјално право.

Наиме, из утврђеног чињеничног стања несумњиво произлази да је на предметном стану на којем тужилац тражи утврђење права сусвојине тужена Диркеџија за грађевинско и земљиште и изградњу Београда, уписана као носилац права коришћења, а непарничар Република Србија као носилац права својине са 1/1 удела, па је тужбом за утврђење права својине као нужни и јединствени супарничар морала бити обухваћена и Република Србија као титулар права својине који је уписан у јавном регистру непокретности.

Према члану 211 Закона о парничном поступку нужно супарничарство постоји ако по закону или због природе правног односа тужбом морају да се обухвате сва лица која су учесници материјалноправног односа (став 1). Ако сва лица из става 1 овог члана нису обухваћена тужбом као странке, суд ће да одбије тужбени захтев као неоснован (став 2). О нужном супарничарству суд води рачуна по службеној дужности (став 3).

У конкретном случају тужбеним захтевом је тражено утврђење права својине у делу од 238/8200 на стану на коме је у катастру непокретности као носилац државне својине уписана тужбом необухваћена Република Србија. Оваквим захтевом, због природе права својине (сусвојине) задире се и у право својине Републике Србије која није странка у овој парници, због чега је било нужно да и она буде обухваћена тужбом као нужни супарничари. Потпуна пасивна легитимација у спору о праву својине (сусвојине) на непокретности чији је титулар уписан у јавном регистру непокретности подразумева да уписани власник мора бити учесник у спору, будући да тужилац у тужби наводи да има правни интерес да његово право својине буде уписано у катастар непокретности, чиме суштински тврди да има јаче право својине (у траженом уделу) од уписаног власника. Претпоставка тачности података уписаних у јавном регистру непокретности намеће обавезу лицу које сматра да нису тачне чињенице које су њима

евидентирани о носиоцима права својине на непокретности, то оспори и докаже у судском поступку, а у судском поступку као нужни супарничар свакако мора учествовати и лице које је уписани власник. Имајући у виду да Република Србија – уписани носилац права државне својине на стану који је предмет тужбеног захтева, те ценећи садржину тражене правне заштите, због недостатка потпуне пасивне легитимације тужбени захтев је морао бити одбијен као неоснован.

Будући да другостепени суд, у смислу одредбе члана 386 став 3 Закона о парничном поступку, по службеној дужности пази на правилну примену материјалног права, потрбно је нагласити да је првостепени суд приликом одлучивања пропустио да примени одредбе члана 33 Закона о основама својинскоправних односа, а надаље члана 3 став 3 Закона о стамбеним односима (“Службени гласник СРС” бр.29/73...38/84-пречишћен текст...2/85), који је био на снази у време закључења уговора о замени станова на који се тужилац позива као основ стицања права сусвојине на предметном стану, а којим је било прописано да друштвено-правна лица, поред осталих друштвено-политичке заједнице, самоуправне интересне заједнице, друштвено-политичке организације, друштвене организације и друге самоуправне организације и заједнице – даваоци стана на коришћење, дају станове на коришћење ако су на тим становима носиоци права у погледу коришћења, управљања и располагања. Такође је, пропустио да примени одредбе тада важећег закона о промету непокретности (“Службени гласник СРС” бр. 43/81...42/98), који је важио у време закључења уговора о замени и у време исплате новчаних износа од стране тужиоца, а којим је у члану 4 став 2 било прописано да се уговор о преносу права на непокретности између носилаца права својине, о отуђењу непокретности из друштвене својине и о замени непокретности у друштвеној својини за непокретности на којој постоји право својине, као и уговор о прибављању непокретности у друштвену својину закључује се у писменом облику, а потписи уговорача оверавају од стране суда, а ставом три истог члана да суд може признати правно дејство уговора о преносу права на непокретности између носилаца права својине уколико промет није забрањен, који је закључен у писменом облику на коме потписи уговорача нису оверени код суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да је непокретност стечена у границама закона, да је плаћен порез на промет да није повређено право прече куповине и да није повређен други друштвени интерес.

Наведене одредбе закона су од значаја када се имају у виду тврдње на којима је тужбени захтев заснован – да је тужилац уговором о замени станова који је закључен између правног претходника тужене – тадашње Градске самоуправне интересне заједнице за комуналне делатности, грађевинско земљиште и путеве у својству даваоца на коришћење, друштвено-политичке организације – Савеза комуниста и тужиоца - физичког лица носиоца станарског права, с обзиром да се ради о тврдњи да је сусвојина стечена деривативним путем – правним послом између носилаца права коришћења на непокретности која је тада била у друштвеној својини и стицања својине од стране тужиоца улагањем личних средстава – прелазак друштвене својине у приватну својину тужиоца, то је за поноважност таквог уговора била потребна форма судске овере, а поврх свега је од значаја и чињеница да ли је правни претходник туженог - Градски СИЗ био титулар права располагање, јер уколико је био само титулар права коришћења или управљања онда на тужиоца није ни могао пренети право својине које свакако подразумева да преносилац има пуно право својине што је у

социјалистичком систему својине представљало само право располагања. Уколико би се утврдило да је правни претходник тужене Дирекције имао право располагања, онда би за правилну примену материјалног права ваљало оценити испуњеност услова за конвалидацију наведеног уговора с обзиром да према утврђеном чињеничном стању исти није оверен од стране суда. Тек након свега овога, а у ситуацији потпуне пасивне легитимације – уз учешће Републике Србије у спору, може се расправљати о садржини самог уговора и да ли је права воља уговорача била да тужилац стекне сусвојину искључиво ако уплати свих 10м² или евентуално, може стећи право сусвојине сразмерно висини уплаћених средстава (2,38 м²), како то тужилац тврди. Спорно питање валоризације новчаних износа важећих на дан уплате 1990. године, а супротно наводима жалбе, првостепени суд је решио правилном применом начела еквивалентности узајамних давања, валоризујући вредност уплаћених новчаних износа методологијом валутног валоризма.

На основу свега изложеног, а применом одредбе члана 394 тачка 4 у вези са чланом 387 став 1 тачка 5 Закона о парничном поступку, првостепена пресуда је преиначена и тужбени захтев одбијен као неоснован с обзиром на то да тужбом није обухваћена Република Србија као уписани власник - носилац права државне својине на непокретности која је предмет спора, а у смислу члана 211 Закона о парничном поступку, те је одлучено као у првом ставу изреке.

Применом члана 401 тачка 3 у вези са чланом 153 став 2, чланом 154 став 1, чланом 162 и 163 став 1 и 2 Закона о парничном поступку преиначено је решење о трошковима првостепеног поступка, а досуђен износ чине издаци тужене Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП на име плаћања судске таксе на одговор на тужбу у износу од 19.650,00 динара, обрачунато у складу са Таксеном тарифом важећом у време првостепеног пресуђења, а према вредности предмета спора одлуком садржаном у другом ставу изреке.

Председник већа-судија
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић