



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 2018/23
23.5.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Зорице Ђаковић, председника већа, др Драгице Попеску и Светлане Павић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Јован П.Спасић, адвокат из Београда, ул. Ђорђа Кратовца бр.6, против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Станмир Виденов, адвокат из Београда, ул. Цвијићева бр.63/6, ради чинидбе, одлучујући о жалби тужиље изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П бр. 12802/22 од 08.12.2022.године, у седници већа одржаној дана 23.5.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована жалба тужиље и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П бр. 12802/22 од 08.12.2022.године, у ставу првом и другом изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима садржано у ставу трећем изреке пресуде Првог основног суда у Београду П бр. 12802/22 од 08.12.2022.године, па се обавезује тужилца да туженој на име трошкова поступка исплати износ од 306.000,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде па до исплате, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде.

ОДБИЈА СЕ захтев тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован основни тужбени захтев тужиље којим је тражила да се обавезе тужена да поруши стамбени објекат, приземље и спрат у основи од 80 м2, који је саграђен у предњем делу к.п. бр. ... КО ..., до ул. ... у ..., да преда у посед тужилци део парцеле бр.... Ко ..., површине 150 м2, очишћен од грађевинског материјала и шута. Ставом другим изреке, одбијен је као

неоснован евентуални тужбени захтев тужиље, којим је тражила да се обавезе тужена да тужиљи исплати износ од 1.410.688,80 динара са законском затезном каматом почев од 17.01.2020.године, па до исплате, а на име накнаде за 300 м2 к.п. бр... КО ... Ставом трећим изреке, обавезана је тужиља да туженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 448.500,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

Против наведене пресуде, тужиља је благовремено изјавила жалбу, побијајући је у целости, из свих законом прописаних разлога.

Апелациони суд у Београду је испитао побијану пресуду, у смислу одредбе члана 386. ЗПП и нашао да је жалба тужиље делимично основана.

У поступку доношења ожалбене пресуде пред првостепеним судом нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које повреде овај суд као другостепени пази по службеној дужности, ни друге повреде поступка које би биле од битног утицаја на правилност или законитост побијане пресуде. Стога су неосновани жалбени наводи тужиље да је у поступку пред првостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, имајући у виду да је изрека ожалбене пресуде јасна и у складу са изнетим разлозима, те да су разлози о битним чињеницама у сагласности са садржином исправа и утврђеним чињеничним стањем.

Према утврђеном чињеничном стању, правна претходница тужиље ВВ, као продавац, са правним претходником тужене ГГ и ДД, као купцима, закључила уговор о куповини непокретности од 12.02.1979.године, сачињен у присуству сведока ЋЂ и ЕЕ. Предмет куповине је земљиште књижено на парцели бр... по поседовном листу бр... који је издат дана 11.10.1966.године, површине 31а и 67 м2, и воћњак који се налази на том земљишту. Наведени уговор је у целости испуњен-исплаћена је купопродајна цена и купци су уведени у посед предметне парцеле. На делу означене парцеле, правни претходник тужене, ГГ, изградио је стамбену зграду која носи кућни број ..., док је тужиља са супругом изградила стамбену зграду која носи кућни број ..., а у којим објектима живи тужиља са мужем и децом. Наведени објекти су у поступку легализације код Одељења грађевинских и стамбених послова Општине Палилула под бр. 351-8461/03 од 27.12.2003.године. ГГ, као поклонодавац и тужена, као поклонопримац, су закључили уговор о поклону чији је предмет ванкњижно право својине стамбена зграда П+1 постојећа на к.п. бр... КО ..., у ул. ..., у ..., са правом коришћења земљишта на делу к.п. бр. ... КО ..., у површини од 15 а и 83 м2, и земљишта обухваћеног деловима к.п. бр. ... и ... КО ..., у површини од 5а, који уговор је оверен Првог општинског суда у Београду под I Ов бр. 5890/09 од 12.05.2009.године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредби чл.10 и 51 Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС" бр. 15/74 и 14/77), као и чл. 25 Закона о основама својинскоправних односа, одбио као неоснован и основни и евентуални тужбени захтев тужиље. Првостепени суд је ценећи као претходно питање ништавост уговора о куповини непокретности од 12.02.1979.године, који је закључила мајка тужиље ВВ са правним претходником

тужене ГГ и ДД, а који се односи на земљиште на којем су изграђени предметни објекти, нашао да је исти ништав и да не производи правно дејство из разлога што потписи уговарача нису били оверени пред судом у складу са одредбом чл. 10 и 51 Закона о промету непокретности. (“Службени гласник СРС” бр. 15/74 и 14/77). Даље, првостепени суд применом одредбе чл. 25 Закона о основама својинскоправних односа налази да је тужила као власник земљишта преклудирана у праву избора између захтева предвиђених одредбом наведеног члана, јер је изградња предметних објеката завршена 1998.године, када је тужена са породицом и почела да живи у њима, а тужба у овој правној ствари је поднета 21.02.2011.године, дакле након истека рока од три године од завршене изградње, због чега је одбијен основни тужбени захтев тужиле за рушењем предметних објеката. Одлучујући о евентуалном тужбеном захтеву за исплату предметне цене земљишта, првостепени суд је исти одбио, налазећи да је правни претходник тужиле од градитеља већ добио накнаду за предметно земљиште, исплатом купопродајне цене по уговору из 1979.године, због чега тужила не може поново тражити исплату за заузети део земљишта.

По налажењу овог суда, на правилно и потпуно утврђено чињенично стање, правилно је првостепени суд применио материјално право, те донео закониту одлуку, а разлоге које је дао за своју одлуку у свему као потпуне и јасне прихвата и овај суд.

Наиме, правилно је првостепени суд одлучујући као о претходном питању о ништавости уговора о купопродаји од 12.02.1979.године, нашао да је исти ништав, из разлога што потписи уговарача нису били оверени пред судом у складу са одредбом чл. 10 и 51 Закона о промету непокретности, важећем у време извршеног промета 12.2.1979.године, те да важећи посебни закон није овлашћивао суд да призна дејство писаног уговора о продаји непокретности код кога потписи уговарача нису оверени пред судом, нарочито имајући у виду да у то време промет права коришћења земљишта између физичких лица није био дозвољен, односно био је ограничен само на брачног друга, потомке, усвојенике, родитеље и усвојиоце, у смислу одредбе члана 25 Закона о грађевинском земљишту (“Сл.гласник СРС” бр. 32/75).

Стога, код утврђеног да уговор о промету из 1979.године није пуноважан, првостепени суд је о праву тужиле одлучивао применом правила о грађењу на туђем земљишту, те правилно нашао да тужила нема право да тражи од тужене рушење изграђеног стамбеног објекта и предају земљишта тужилу у posed, с обзиром да је такав захтев поднет након истека преклузивног рока из чл. 25 став 4 Закона о основама својинскоправних односа, којим је предвиђено да право избора из става 1 овог члана власник земљишта може осварити најкасније у року од три године од дана завршетка изградње грађевинског објекта.

Неосновано се жалбом тужиле указује да првостепени суд није правилно оценио изведене доказе, а самим тим није правилно применио ни одредбу чл. 25 поменутог закона, када је одбио тужбени захтев тужиле да се уклони објекат и заузето земљиште преда тужилу или да тужилу исплати накнаду за заузето земљиште, имајући у виду неспорну чињеницу да је тужила носилац права коришћења предметног земљишта (тј.власник земљишта) и неспорну чињеницу да је тужена (односно њен правни претходник) на том земљишту, без одобрења изградила стамбену зграду. Ово стога, што

је првостепени суд правилном оценом изведених доказа, утврдио да је изградња предметног стамбеног објекта од стране тужене завршена 1998.године од када тужена и живи у том објекту са супругом и децом, те правилном применом материјалног права и то одредбе чл. 25 став 4 Закона о основама својинскоправних односа, нашао да је тужилца преклудирана у свом праву избора могућности предвиђених одредбом чл. 25 став 1 истог закона, а тиме и могућности да захтева рушење грађевинског објекта, имајући у виду да је тужба поднета 21.02.2011.године, дакле након истека преклузивног рока од три године од завршетка изградње грађевинског објекта.

Дакле, у смислу одредбе чл. 25 став 4 Закона о основама својинскоправних односа, право избора могућности предвиђених ставом 1 истог члана, власник земљишта може остваривати у року од три године, од дана завршетка изградње грађевинског објекта, а по протеклу овог рока власник земљишта може захтевати исплату прометне цене земљишта. Међутим, правилно налази првостепени суд да је захтев тужилца за исплату прометне цене земљишта, истакнут као евентуални, неоснован, с обзиром да је градитељ (правни претходник тужене) по основу уговора из 1979.године правном претходнику тужилца, као продавцу исплатио цену, која је наведеним уговором опредељена као купопродајна цена земљишта, те је на тај начин исплатом купопродајне цене по уговору из 1979.године, правни претходник тужилца од градитеља већ добио накнаду за предметно земљиште, због чега тужилца не може поново тражити исплату за заузети део земљишта.

С тим у вези, без утицаја су на законитост и правилност побијане одлуке и жалбени наводи тужилца да је правни претходник тужене у смислу одредбе чл. 104 став 2 и 210 став 2 ЗОО, имао могућност да тражи враћање датог, по основу уговора од 12.02.1979.године, за који и првостепени суд утврђује да је апсолутно ништав, јер је био противан принудним прописима, те да без обзира на то да ли је ту могућност искористио или не, тужилца има право на исплату прометне цене земљишта. Ово код изнетог, да је правном претходнику тужилца исплаћена купопродајна цена земљишта по уговору из 1979.године, што је међу странкама неспорно, те је на тај начин тужилца односно њен правни претходник добио накнаду за предметно земљиште, у смислу одредбе чл. 25 став 4 Закона о основама својинскоправних односа.

Како се ни осталим жалбеним наводима тужилца не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, то је овај суд применом одредбе члана 390 ЗПП, одлучио као у изреци.

Међутим, оцењујући наводе жалбе тужилца који се односе на одлуку првостепеног суда о трошковима парничног поступка из става трећег изреке побијане пресуде, овај суд је нашао да су исти основани, те да је првостепени суд приликом доношења одлуке о трошковима поступка погрешно применио одредбе Адвокатске тарифе. Наиме, основано се жалбом тужилца указује да првостепени суд није правилно одмерио трошкове у складу са важећом Адвокатском тарифом, имајући у виду да је вредност предмета спора у току поступка смањена на износ од 1.410.688,80 динара. Стога, имајући у виду коначно опредељену вредност предмета спора и успех странке у поступку, то по налажењу овог суда туженој у смислу одредбе чл. 153, 154 и 163 ЗПП припадају трошкови за састав одговора на тужбу и шест образложених поднесака

износ од по 11.250,00 динара, за заступање на десет одржаних рочишта износ од по 12.750,00 динара, као и на четрнаест неодржаних рочишта износ од по 7.125,00 динара, што укупно износи 306.000,00 динара. На досуђени износ трошкова поступка, туженој је досуђена и законска затезна камата почев од наступања услова за извршење до коначне исплате, у смислу одредбе чл. 277 у вези чл. 324 Закона о облигационим односима.

Имајући у виду напред изнето, овај суд је у смислу одредбе члана 401 тачка 3 ЗПП, донео одлуку као у ставу другом изреке.

Одлука као у ставу трећем изреке, донета је применом одредби чл. 165 ЗПП, па је одбијен захтев тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка, јер се састав одговора на жалбу не може сматрати нужним трошком у овој правној ствари.

**Председник већа-судија
Зорица Ђаковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић