Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 2783/25
25.6.2025. године
Б е о г р а д

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Весне Секулић и Радмиле Радић, чланова већа, у парници тужиље АА из..., чији је пуномоћник Тихомир Шипрага, адвокат из Шапца, Карађорђева 16, против тужене Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво са седиштем у Београду, Косовска 31, ради утврђења, одлучујући о жалби тужене изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 1076/23 од 27.3.2025. године, у седници већа одржаној дана 25.6.2025. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужене и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1076/23 од 27.3.2025. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Вишег суда у Београду П 1076/23 од 27.3.2025. године, првим ставом изреке утврђено је да тужиља има право својине на непокретности – стану број 1, двособном са балконом, укупне површине 45 м2 (мерено 44,90 м2), на нивоу сутерена, који се налази у стамбеној згради за колективно становање број 3 спратности По+Су+П+1+Пк, улаз број 1, у улици ... у ..., саграђеној на катастарској парцели број ...КО ..., што је тужена дужна да призна и трпи да се тужиља на основу ове пресуде може укњижити као власник у катастру непокретности. Другим ставом изреке, обавезана је тужена да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 493.880,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Благовремено изјављеном жалбом тужена је побијала првостепену пресуду из

свих разлога прописаних чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник Републике Србије” бр. 72/11 ... 18/20). Трошкове другостепеног поступка опредељено је тражила.

Испитујући правилност побијане пресуде сагласно овлашћењима прописаним чланом 386 Закона о парничном поступку, Апелациони суд је оценио да жалба тужене није основана.

У првостепеном 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 побијане 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 битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља - купац закључила је уговор о купопродаји стана са ББ - законским заступником првобитно туженог “...” d.o.o. ..., оверен пред Другим општинским судом у Београду дана 5.1.2006.године, под бројем Ов 89/2006. Предмет уговора био је стан број 1 површине 45 м2, у високом приземљу у улици ... у ... у стамбеној згради, чији је продавац био инвеститор изградње на основу правноснажног решења о одобрењу за изградњу III-02-351-2490/04 од 3.2.2005. године и одобреног главног пројекта. Уговорен је рок за предају стана до 30.4.2006. године и тужиља је аконтацију на име купопродајне цене у износу од 4.500 евра исплатила дана 25.11.2005. године, а преостали износ од 40.500 евра дана 4.1.2006. године. Према уговору о заједничкој изградњи овереним дана 16.9.2004. године пред Другим општинским судом у Београду под бројем Ов1 11805/04, закљученим између ВВ - инвеститора и ББ – суинвеститора, уговорне стране су се споразумеле да суинвестир поруши објекат у улици ... у ..., чији је власник инвеститор, изведе припреме радове, сачини грађевински пројекат и изгради објекат на грађевинској парцели број ... КО ... (старог премера) спратности П+2+Пк. Према правноснажном решењу о одобрењу за изградњу III-02-351-2490/04 од 3.2.2005. године, инвеститору ВВ одобрена је изградња породичне стамбене зграде спратности Пу+Су+Пр+1+Пк са два улаза, укупне површине 719,08 м2 у ..., у улици... на грађевинском парцели број ... КО .... Према анексу уговора о заједничкој изградњи (суинвестирању) овереним пред Другим општинским судом у Београду дана 6.7.2006. године, под бројем Ов 5680/06 извршена је исправка наведеног уговора, тако што је прецизирано да је суинвеститор објекта у изградњи на грађевинској парцели број ... КО ... предузеће “...” d.o.o. ... Према анексу уговора о заједничкој изградњи и суинвестирању овереним пред Другим општинским судом у Београду под бројем Ов 5681/06 од 6.7.2006. године, закљученим између ВВ - инвеститора и “...” d.o.o. ... - суинвеститора произлази да су уговорне стране уредиле своје власничке односе на непокретности, тако што ће инвеститору припасти у својину станови у предњем делу зграде, улаз 2, а суинвестиру станови у задњем делу зграде улаз 1.

Према налазу вештака грађевинске струке од 15.11.2024. године, приликом идентификације предметног стана број 1, у приземљу, површине 45 м2, установљено је да се исти налази на нивоу високог приземља и да је орјентисан ка дворишту. Приступ

стану је из улаза број 1, који је позициониран у објекту лево гледано са улице ... Предметни стан се налази након изласка на први подест као први стан фронтално позициониран на подесту. На овом нивоу се налазе два стана и оба су орјентисана ка дворишту. Према уверењу ГО Чукарица - Одељење за грађевинске послове и кординацију инвестиционог пројектовања - Одсек за грађевинске послове број 351-166/22 од 1.4.2022. године, о спецификацији етажних јединица, стан се налази на нивоу сутерена и ова ознака нивоа одговара издатом решењу о одобрењу за изградњу број 351-2490/04 од 3.2.2005. године, измене и решења 351-991/07 од 8.8.2007. године и уписаној спратности објекта у РГЗ. На основу идентификације објекта на лицу места, а у складу са издатим уверењем, на десном улазу, број 2, налази се један вишеетажни и вишесобан стан кроз Су+Пр+1+Пк и једна гаража, док се на улазу број 1 који се налази са леве стране гледано из ... улице на нивоу подрума налази један стан који носи ознаку 1а и гаража. Према стању на терену, стан који је предмет вештачења се према спратности која је назначена у уверењу налази на нивоу сутерена, а исти је погрешно означен у уговору на нивоу високог приземља. Према стању на терену стан број 1 и стан број 2 се налазе на истом нивоу и орјентисани су ка дворишту. Стан број 1 који је предмет вештачења је према стању на терену у габариту објекта, по структури двособан са балконом и има нето површину 44,90 м2, што одговара површини из уверења, односно површини из уговора од 45 м2.

Првобитно тужени "..." d.o.o. ... брисан је из Регистра привредних друштава дана 28.8.2019. године, те је суд дана 19.9.2019. године донео решење о прекиду поступка, а како је, једини оснивач и члан тог привредног друштва ББ преминуо дана 3.5.2012. године, а за наследника на његовој накнадно пронађеној заоставштини која се састоји из права по основу уговора о заједничкој градњи под бројем Ов 11805/04 од 16.9.2004. године и анекса тог уговора од 6.7.2006. године, као и право из уговора о купопродаји од 5.1.2006. године оглашена је тужена Република Србија.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је у смислу одредби чланова 20, 21, 22 и 33 Закона о основама својинскоправних односа, чланова од 630 до 647 и члана 460 Закона о облигационим односима оценио да тужиља има пуноважан правни основ за стицање права својине на предметном стану, за који је исплатила купопродајну цену и налази се у поседу истог почев од 30.4.2006. године, због чега су испуњени услови за стицање права својине одржајем из члана 28 став 2 Закона о основама својинскоправних односа.

Првостепени суд је оценио да је тужиља савесни и законити држалац предметне непокретности коју држи и користи у складу са њеном наменом преко десет година, односно од 30.4.2006. године, без икаквих узнемиравања од стране трећих лица, а да тужена никада није ни ушла у посед спорне непокретности, те је закључио да су испуњени услови за стицање права својине редовним одржајем, па је усвојио тужбени захтев.

По 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 396 став 2 Закона о парничном поступку на исте упућује.

Одредбом члана 20 став 1 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону на основу правног посла или наслеђивањем. Чланом 28 став 2 истог закона прописано је да савестан и законити држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година. Државина је законита ако се заснива на пуноважном правном послу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења (члан 72 став 1), при чему се савесност претпоставља (члан 72 став 3).

Према одредби члана 30 Закона о основима својинскоправних односа време потребно за одржај почиње да тече оног дана када је држалац ступио у државину ствари, а завршава се истеком последњег дана времена потребног за одржај (став 1).

Одржај је оригинарни начин стицања права својине на основу државине одређеног квалитета и протека времена. За стицање права својине редовним одржајем потребна је савесна и законита државина ствари и протек рока од 10 година за непокретне ствари. Савесна државина постоји ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова и мора бити савестан за све време трајања одржаја, а савесност се претпоставља, тако да држалац није дужан да доказује да је савестан, већ несавесност доказује онај ко се на њу позива.Одржај је установа у општем интересу, јер се претварањем фактичког стања у правно остварује друштвена потреба за извесношћу у правним односима.

Уговор о купопродаји непокретности закључен између сада покојног ББ - продавца и тужиље АА – купца, који је оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов 89/06 од 5.1.2006. године, представља законит основ за стицање права својине на основу правног посла, сагласно одредби члана 20 Закона о основана својинскоправних односа, такође, тужиља је у државини предметног стана од 3.4.2006.године, у периоду дужем од десет година. Савесност државине се претпоставља, што током поступка није ни било спорно, а тужиља - купац стана, на којој је био терет доказивања чињенице постојања државине и законитости основа пружила је доказе о томе да је она држала тачно одређену непокретност за коју има законити основ.

Без утицаја су жалбени наводи којима се указује на погрешну примену материјалног права истицањем да се тужиља ни једном током првостепеног поступка није позвала на стицање права својине на основу одржаја.

Одредбом члана 192 став 4 Закона о парничном поступку прописано је да ће суд поступити по тужби и ако тужилац није навео правни основ тужбеног захтева, а ако је тужилац навео правни основ суд није везан за њега.

Суд није везан правним основом тужбеног захтева, али јесте везан чињеницама које образују стварни и правни идентитет тужбе. Тужиља је поднетом тужбом у овој парници тражила да се утврди да има право својине на непокретности - стану број 1, двособном са балконом, укупне површине 45 м2 (мерено 44,90 м2), на нивоу сутерена, који се налази у стамбеној згради за колективно становање број 3, спратности По+Су+П+1+Пк, улаз број 1, у улици ... у ..., саграђеној на катастарској парцели број ...

КО ..., што је тужена дужна да призна и трпи да се тужиља на основу ове пресуде може укњижити као власник у свим јавним књигама које воде евиденцију непокретности.

Код оваквог стања ствари правилно је првостепени суд утврдио да је основан тужбени захтев и да тужиља има право својине на предметном стану по основу редовног одржаја у складу са чланом 28 став 2 Закона о основама својинскоправних односа, с обзиром да исти држи и користи у складу са наменом преко десет година, односно од 30.4.2006. године и за који има пуноважан правни основ стицања.

Неосновани су жалбени наводи којима се указује на непотпуно утврђено чињенично стање - да се из вештачења не може са сигурношћу закључити о којој се непокретности ради, нарочито имајући у виду уверење надлежног органа Општине Чукарице о спецификације етажних јединица број 351-366/22 од 1.4.2022.године, те је нејасно да ли се предмтни стан налази у високом приземљу или у сутерену.

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 на основу којих доказа одлучује суд на основу сопственог уверења.

Одредбом члана 271 став 1 Закона о парничном поступку прописано је да ако странка има примедбе на налаз и мишљење судског вештака доставиће их у писаном облику у року који суд одреди за изјашњавање, ставом 2 истог члана прописано је да странка може да ангажује стручњака или другог вештака уписаног у регистар судских вештака који ће да сачини примедбе на достављени налаз и мишљење или нов налаз и мишљење у писаном облику, те да на рочишту за главну расправу суд може да их прочита и да дозволи том лицу да учествује у расправи. Првостепени суд је на предлог тужиље одредио извођење доказа вештачењем од стране вештака грађевинске струке на околност идентификације предметног стана број 1, у приземљу (високо приземље) површине 45 м2, а имајући у виду уговор о купопродаји непокретности, уверење од 1.4.2022.године, те стање у списима предмета, са налогом да изласком на лице места вештак изврши идентификацију вишеетажног стамбеног простора у складу са уверењем и фактичким стањем у објекту, ради идентификације стана број 1. Судски вештак је свој налаз и мишљење доставила суду дана 15.11.2024. године и исти је уручен туженој дана 20.11.2024. године, а тужена није доставила примедбе на налаз и мишљење вештака, нити је предложила ново контролно вештање.

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 чињеница од којих зависи одлука о основаности захтева суд утврђује искључиво на основу предложених и изведених доказа. Исту обавеза странака прописује и одредба члана 228 Закона о парничном поступку. Терет доказивања чињеница које су битне за доношења одлуке, односно за настанак или остваривање 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 ће закључити применом правила о терету доказивања прописаним чланом 231 Закона о парничном поступку.

Приликом доношења одлуке, Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе али их посебно не образлаже јер су без утицаја на могућност другачијег пресуђења.

Правилном применом чланова 153 и 154 Закона о парничном поступку, првостепени суд је одлучио о трошковима парничног поступка чију висину определио сагласно одредбама Адвокатске тарифе и Таксене тарифе важећим у време пресуђења, са законском затезном каматом у складу са чланом 277 и члана 324 Закона о облигационим односима од извршности до исплате.

Како тужена није успела са жалбом, то је сходно члану 165 став 1 у вези са чланом 153 став 1 Закона о парничном поступку, одбијен као неоснован, њен захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка одлуком садржаном у другом ставу изреке.

Председник већа-судија
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић