



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3149/23
9.8.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Маје Чогурић, председника већа, Станиславе Митровић и Александре Лековић, чланова већа у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Александра Анђелковић, адвокат из Београда, Нушићева 10, против тужених ВВ из ..., чији је пуномоћник Миодраг Гломазић, адвокат из Београда, Кнез Михајлова 23, ГГ из ... и ДД из ..., чији је пуномоћник Радован Лопичић, адвокат из Београда, Македонска 15/4, ради утврђења ништавости уговора и др., одлучујућио жалби тужилаца изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 12510/22 од 24.11.2022. године, у седници већа одржаној дана 09.08.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужилаца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 12510/22 од 24.11.2022. године.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 12510/22 од 24.11.2022. године, ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев тужилаца АА и ББ, обоје из ... којим је тражено да се утврди да су делимично ништави уговори о купопроданји непокретности стана број 1 по структури двособног чија је површина 51 м², који се налази у приземљу стамбене зграде у ...у ... и то купопродајни уговор од 04.05.2000. године закључен између туженог ВВ као продавца и ЂЂ као купца, правног претходника тужене ГГ, оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов. бр. 461/2000 и купопродајни уговор од 14.04.2008. године закључен између ЂЂ као продавца, правног претходника тужене ГГ и туженог ДД, као купца, оверен пред Петим општинским судом у Београду Ов. бр. 6065/2008 и то у делу који се односи на стамбену површину од 25 м², која представља заједничку својину на неподељеној ствари – подруму у стамбеној згради у ... у ..., као неоснован. Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да тужени ДД из ... тужиоцима АА и ББ, обоје из ... преда у државину и мирно коришћење део простора стана број 1 по структури

двособног, површине 51 м², лево од улаза у приземље стамбене зграде у ... у ... у мерама и границама који ће бити ближе одређене provedеним вештачењем по вештаку грађевинске струке, као неоснован. Ставом трећим изреке обавезани су тужиоци да солидарно туженом ВВ из ... накнаде трошкове парничног поступка у износу од 775.500,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде. Ставом четвртим изреке обавезани су тужиоци да солидарно туженом ДД из ... накнаде трошкове парничног поступка у износу од 932.000,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

Против наведене пресуде тужиоци су благовремено изјавили жалбу из свих разлога прописаних чланом 373. став 1. Закона о парничном поступку.

Испитујући побијану пресуду у оквиру законских овлашћења из одредбе члана 386. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Беогаду је оценио да жалба туженог тужилаца није основана.

У проведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка предвиђене чланом 374. став 2. тачка 1, 2, 3, 5, 7. и 9. Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а због којих би се ожалбена одлука морала укинути. Супротно наводима жалбе првостепена пресуда не садржи ни битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку, пошто нема недостатака због којих се не би могла испитати. Изрека пресуде је разумљива, не противречи ни сама себи ни разлозима који су наведени у погледу свих битних чињеница на јасан и непротивречан начин, а и недвосмислено произлази из изведених доказа и целокупног стања у списима.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су земљишно – књижни власници са по 1/2 идеалних делова четворособног стана површине 151 м², који се налази на трећем спрату зграде у ... у ... Наведени стан су стекли на основу уговора о купопродаји са претходним власником ЕЕ, који је закључен и оверен 27.08.2007. године под Ов. бр. 6163/07. Претходно је продавац ЕЕ откупио предметни стан на основу уговора о откупу закљученог са Општином Врачар, овереног у Трећем општинском суду под Ов. бр. 1941/07 дана 20.03.2007. године. У свим уговорима у вези са предметним станом је означено да стан има припадајући подрум. У истој стамбеној згради у ... (сада ... улица) број ... налази се и стан лево од улаза у приземљу, који је по уговору о откупу стана од 26.01.1995. године откупио ЖЖ од Општине Врачар у површини од 18 м², по структури једноособан, који је затим уговором о купопродаји непокретности Ов. бр. 2143/95 од 22.03.1995. године продао туженом ВВ, с тим што је у уговору означена површина стана од 18м². Претходно је у наведеном стану површине 18м² изведеним грађевинским радовима од стране правног претходника туженог ВВ припојен подрум тако да је у приземљу зграде у ... формирана нова стамбена јединица површине 50,54м². Изведени грађевински радови су по захтеву туженог ВВ легализовани, њему је правноснажним решењем о грађевинској дозволи од 23.07.1996. године дозвољена легализација изведених радова на припајању стану бр. 1 површине 25,49м² у улици ... (сада ...), након чега је формиран двособан стан површине 50,54м², који се састоји од улазног антреса, две собе, купатила, трпезарије и кухиње. Тужени ВВ је уговором о купопродаји непокретности II Ов. бр. 461/00 дана 04.05.2000. године

продао правном претходнику тужене ГГ сада покојној ЋЋ стан бр. 1 у ... у приземљу изграђен на к.п. ... КО ..., са површином од 50,54м². Потом је ЋЋ продала наведени стан туженом ДД по уговору о купопродаји непокретности I Ов. бр. 6065/2008 дана 14.04.2008. године који је означен као стан бр. 1 у улици ... у приземљу, лево од улаза, по структури двособан, а уговору је наведена површина стана од 51м². Тужени ВВ и његов правни претходник никада нису добили сагласност етажних власника за припајање подрума стану, односно нису добили сагласност од стране тужилаца, нити од стране сведока ЗЗ и њене сада покојне ћерке. Зграда у ... има три стамбене јединице од којих је један стан тужилаца површине 151м², предметни стан којем је припојен подрум и стан сведока ЗЗ и њене сада покојне ћерке површине 244м². Сагласност од 29.05.1996. године на основу које је поред осталог дата грађевинска дозвола туженом ВВ потписали су сведок ЗЗ и њена ћерка, али је та сагласност дата за реконструкцију и адаптацију и коришћење додатног простора који се налази испод њихове трпезарије, а у циљу спречавања влаге и побољшања услова становања у предметном стану. Према налазу и мишљењу судског вештака за рукописе и документа утврђено је да је у тексту оригиналног примерка индиго копије наведене сагласности од 29.05.1996. године које су потписане од стране ЗЗ и ИИ вршена промена првобитно уписаних података дописивањем другом писаћом машином цифре 2 која означава десетицу у броју 26м², коју у нумеричком делу става првог (последњи ред) означава површину додатног простора. Тужиоцу су водили управни поступак, а потом и управни спор којим су као заинтересована лица тражили понављање управног поступка у коме је правноснажним решењем од 23.07.1996. године дата грађевинска дозвола туженом ВВ за изведене радове на припајању подрума стану, који поступак је правноснажно окончан пресудом Управног суда У 1970/10 од 27.03.2012. године којим је тужба одбијена, а фактички су потврђене одлуке нижестепених управних органа о одбачају предлога тужилаца за понављање поступка као неблагоприятног. У евиденцији РГЗ је извршена промена података у вези са предметним станом у приземљу стамбене зграде у улици ... тако што је решењем РГЗ од 19.02.2008. године уместо ранијег стања, једнособног стана бб, уписан новоформиран стан бр. 1 као двособан стан површине 50,54м² и извршена укњижба права својине у корист ЋЋ, а решењем РГЗ од 28.05.2008. године на тада двособном стану површине 50,54м² у приземљу зграде у ... са уделом 1/1 извршен је упис туженог ДД, тако да су сва располагања предметним уговорима о купопродаји била праћена и одговарајућим уписима у јавним књигама.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је применом одредби члана 103, 109. и 110. Закона о облигационим односима, члана 20. став 1. и 33. Закона о основама својинскоправних односа и члана 5. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима ("Службени гласник РС", бр. 83/92...101/2005) захтев тужилаца одбио као неоснован имајући у виду да је ЖЖ правни претходник туженог ВВ по уговору о откупу од 26.01.1995. године од Општине Врачар откупио једнособан стан површине 18м² и да је потом 1995. године купљеном стану припојио подрум и формирао стамбену јединицу површине 50,54м². На основу уговора Ов. бр. 2143/95 од 22.03.1995. године стан је продао туженом ВВ, у коме је означена површина продатог стана 18м² али из изјава саслушаних сведока и изјава тужилаца закључио да је припајање подрума извршио ЖЖ, док је тужени ВВ након што је закључио купопродајни уговор спровео поступак легализације у којем му је правноснажним решењем о грађевинској дозволи од 05.06.1996. године, дозвољена легализација изведених радова на припајању подрумске просторије стану броју 1 и формирању двособног стана површине 50,54 м². Тужени АА је затим уговором о

купопродаји Ов. бр. 461/00 од 04.05.2000. године тај стан продао ЂЂ, правном претходнику тужене ГГ која је право својине на том стану укњижила у катастру непокретности 19.02.2008. године и затим исти стан продала туженом ДД на основу уговора Ов. бр. 6065/2008 од 14.04.2008. године, па је тужени ДД своје право својине уписао у СКН Врачар дана 28.05.2008. године. Како је правни претходник тужилаца ЕЕ уговором Ов. бр. 1941/07 од 20.03.2007. године откупио стан у згради у ... површине 151 м² на трећем спрату, а тужиоци су дана 27.08.2007. године по уговору Ов. бр. 6163/07 купили исти стан од ЕЕ, првостепени суд је закључио да је правни претходник тужилаца ЕЕ најкасније од почетка 1995. године, није био у државини подрума који је припојен стану број 1, већ је у његовој државини био ЖЖ, а потом тужени ВВ, а након њега ЂЂ правни претходник тужене ГГ и да су то у моменту закључења купопродајног уговора тужиоци знали и пристали да купе стан на трећем спрату без подрума.

Суд је закључио да уговор о купопродаји непокретности Ов. бр. 461/2000 закључен између туженог ВВ и ГГ није делимично ништав имајући у виду да је ЂЂ правни претходник тужене ГГ постала власник стана површине 50,54 м², па из спорног дела од 25 м² који је решењем Одељења за комунално-стамбене и грађевинске послове Општинске управе општине Врачар од 05.06.1996. године дозвољено туженом ВВ легализација изведених радова на припајању простора површине 25,05 м² постојећем стану број 1 у приземљу зграде у ... Припајањем подрума стану број 1 спорна просторија је изгубила статус заједничке просторије и престала да постоји као подрум с обзиром да је извршена њена пренамена у стамбени простор и изведени радови су легализовани правноснажним решењем о грађевинској дозволи, а припајање подрума стану број 1 је извршено још 1995. године од стране ЖЖ. Наведено је утврђено из исправа приложених списима, исказа туженог ВВ, сведока ЗЗ, а посебно из исказа тужилаца. Код утврђеног да је ЂЂ као купац купила стан без уписа терета или постојања спора и да није била упозорена о спору у вези подрума, а парница по тужби тужилаца је иницирана тужбом из 2008. године, суд је закључио да није ништав ни уговор о купопродаји непокретности Ов. бр. 6065/2008 закључен између ЂЂ и туженог ДД. СКН Врачар је 19.02.2008. године уписала право својине у корист ЂЂ на стану број 1 површине 50,54 м², а тужени ДД је пре закључења уговора посредством адвоката проверио документацију и стање у катастру непокретности за стан и уверио се да ЂЂ као продавац има несметану државину на предметном стану. Тек након тога по уговору о купопродаји 1/3 Ов. бр. 6065/2008 од 14.04.2008. године тужени ДД је купио стан, ушао у његов посед и дана 28.05.2008. године у СКН уписао право својине.

Одлучујући о захтеву тужилаца којим је тражена реституција, односно да тужени ДД тужиоцима преда у државину и на мирно коришћење део простора стана број 1, по структури двособног површине 51 м² лево од улаза у приземље стамбене зграде у улици ... у ..., првостепени суд је одбио имајући у виду да је тужбени захтев којим је тражено да се утврди да су уговори од 04.05.2000. године и 14.04.2008. године ништави одбијени, што по оцени суда представља претходно питање, због чега налази да немају законских овлашћења да од туженог захтевају предају дела предметног простора у смислу члана 37. Закона о основама својинско-правних односа.

Суд није дозволио преиначење тужбе учињено поднесцима тужилаца од 24.12.2018. године и 19.02.2020. године, одбио је предлоге тужилаца да се одреди вештачење преко вештака актуара на околност висине вредности на име коришћења спорне непокретности од тренутка отварања зида локала, са каматом од тренутка

подношења тужбе до дана вештачења као и противвредност спорне непокретности у случају да се не усвоји тужбени захтев за враћање непокретности применом члана 199. ЗПП сматрајући да не стоје разлози целосходности за дозвољавање преиначења тужбе, имајући при томе у виду противљење тужених и чињеницу да је тужба у овој правној ствари поднета 22.12.2008. године и да нису постојале препреке да се захтев преиначи након подношења тужбе те да би поступак по преиначеној тужбу знатно продужио трајање парнице.

Чињенично стање утврђено је потпуно и поуздано правилном оценом изведених доказа у смислу члана 8. ЗПП. У образложењу одлуке првостепени суд је на јасан и логичан начин изложио садржину изведених доказа и дао правилну оцену истих. У конкретном случају првостепени суд је у складу са наведеном одредбом закона утврдио чињенице које су странке изнеле и извео доказе које су странке предложиле и одлучио по свом уверењу на основу савесне и брижљиве оцене сваког изведеног доказа засебно, свих доказа као целине и на основу резултата целокупног постука као доказане узео чињенице на којима је засновао одлуку. Наводима жалбе тужилаца није доведена у сумњу правилност утврђеног чињеничног стања, нити су у жалби истицане нове чињенице, нити предлагани нови докази у смислу одредбе члана 372. став 1 ЗПП.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање првостепени суд је супротно жалбеним наводима тужилаца правилно применио материјално право одредбе из члана 103, 109. и 110. Закона о облигационим односима у вези одредби члана 20. став 1. и 33. Закона о основама својинско-правних односа, као и одредбе члана 5. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима и закључио да тужбени захтеви тужилаца за утврђење делимичне ништавости уговора о купопродаји закључен 04.05.2000. године између туженог ВВ као продавца и ЂЂ као купца оверен под Ов бр. 461/2000 и уговор од 14.04.2008. године закључен између ЂЂ као продавца и туженог ДД као купца оверен под Ов бр. 6065/2008 у делу који се односи на стамбену површину од 25 м² која представља заједничку својину на неподељеној ствари – подруму у стамбеној згради у ... у ... нису делимично ништави и да је неоснован и захтев за предују у државину дела стана број 1 површине 25м². Захтеви за утврђење ништавости уговора о купопродаји нема само по себи као последицу поновно претварање дела стана број 1 у подрумски простор као заједнички део зграде на коме су странке заједничари све док у правном поретку постоји грађевинска дозвола. Правноснажно решење о грађевинској дозволи може поништити само надлежни орган у законом прописаном поступку, а у конкретном случају решење о грађевинској дозволи није поништено или стављено ван снаге.

Жалбени наводи тужилаца да су имали трајно право коришћења на просторији која им је на преваран начин одузета с позивом на то да су они власници стана коме је наведена просторија припада није основано. Према утврђеном чињеничном стању правни претходник тужилаца ЕЕ је тек 20.03.2007. године стекао право својине на стану на трећем спрату стамбене зграде у ..., који је продао тужиоцима по уговору о купопродаји од 27.08.2007. године. Код несумњиво утврђеног у првостепеном поступку да тужиоци никада нису имали државину подрума јер је исти био узурпиран у време њихове купопродаје од стране ЖЖ, правног претходника туженог ВВ, следи да тужиоци нису могли бити лишени могућности да користе подрум који припада стану који су купили, при чему подрум фактички није био заједничка просторија јер је

припојен стану и решењем о грађевинској дозволи од 23.07.1996. године које је постало правноснажно 12.10.2004. године су изведени радови легализовани. Изменама Закона о основама својинско-правних односа које су ступиле на снагу 04.07.1996. године одредба члана 19. тог закона је новелирана тако да на заједничким деловима зграде и уређајима зграде власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине. Подрумска просторија у површини од 25 м² представља део стана бр. 1 у приземљу стамбене зграде код утврђеног да је адаптација завршена и да је спорна просторија изгубила статус заједничке просторије и престала да постоји као подрум јер је извршена њена пренамена у стамбени простор, а изведени радови су легализовани како је то већ наведено.

Жалбени наводи тужилаца да је савесност тужених као прибавилаца без значаја у конкретном случају, код чињенице да је тужени ВВ противправно увећао своју имовину за 25,05 м² фалсификовањем исправе – сагласности станара и да тужени морају трпети последице ништавости уговора у мери утврђеног степена њихове одговорности, нису основани. Ово посебно имајући у виду да међу странкама није било спорно стање поседа, а да из изведених доказа није утврђено да су тужени као прибавиоци могли имати сазнање о евентуалном неслагању уписаног и стварног стања као и о спору поводом предметног стана, имајући у виду да су тужиоци тужбу у овом спору поднели 11.09.2008. године, а да је решење о грађевинској дозволи и тиме легализацији изведених радова од 23.07.1996. године постало правноснажно 12.10.2004. године.

Приликом одлучивања о законитости и правилности првостепене пресуде, другостепени суд је ценио и остале жалбене наводе, али их није посебно образлагао сагласно одредби члана 396. став 1. Закона о парничном поступку, с обзиром да не могу довести до другачије одлуке у овој правној ствари.

Из наведених разлога применом одредбе члана 390. Закона о парничном поступку одлучено је каоу изреци.

Правилне су одлуке о трошковима поступка садржане у ставовима трећем и четвртом изреке донете правилном применом одредби члана 150, 153. и 154. у вези члана 163. Закона о парничном поступку и Тарифе о наградама и накнадама трошкова адвоката.

**Председник већа-судија
Маја Чогурић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић