

§

Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У
БЕОГРАДУ
Гж 3353/19
31.07.2019. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија: Јасне Беловић, председника већа, Весне Миљуш и Јелене Стевановић, чланова већа, у парници АА и АА1, које заступа пуномоћник адв. АБ, против тужених **ББ**, чији је пуномоћник адв. АБ1, **ББ1**, чији је пуномоћник адв. АБ2 и **Градске Општине Стари Град**, Београд, Македонска број 42, коју заступа Правобранилаштво ГО Стари Град, Македонска број 42 Београд, ради утврђења ништавости и исељења, одлучујући о жалбама тужилаца и туженог ББ1 изјављене против пресуде Вишег суда у Београду П број 404/12 од 22.01.2018. године, у седници већа одржаној дана 31.07.2019. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПОТВРЂУЈЕ СЕ у целости пресуда Вишег суда у Београду П број 404/12 од 22.01.2018. године а жалбе тужилаца АА и АА1 и туженог ББ1 **ОДБИЈАЈУ** као неосноване.

Одбија се захтев тужилаца и туженог ББ1 за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П број 404/12 од 22.01.2018. године, ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о откупу једнособног стана аа закључен између туженог ББ1 и тужене Градске Општине Стари Град у Београду дана 12.03.1998. године оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов 628/98 што су тужени ББ1 и ГО Стари Град у Београду дужни признати и трпети а пресуда тужиоцима да буде основ у поступку брисања описаног стана и власника овог стана

друготуженог ББ1 из Листа непокретности аа1. Ставом другим изреке одбијен је захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности једноставног стана аа који су закључили тужени ББ1 и ББ дана 01.09.2006. године оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов 13246/06 а што су тужени ББ и ББ1 дужни признати и трпети. Ставом трећим изреке одбијен је захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да је престало својство носиоца станарског права туженом ББ1 на описаном једноставном стану аа услед иселјења из стана што је тужени ББ1 дужан признати и трпети. Ставом четвртим изреке одбијен је захтев тужилаца којим су тражили да суд обавезе тужену ББ да се са свим лицима и стварима исели из стана аа и да га преда на слободно коришћење и располагање тужиоцима. Ставом петим изреке одбијен је захтев за одређивање привремене мере ради обезбеђења неновчаног потраживања тужилаца којом су тражили да суд забрани туженима ББ и ББ1 отуђење и оптерећење предметног стана аа. Ставом шестим изреке обавезани су тужиоци да солидарно туженима накнаде трошкове парничног поступка и то туженој ББ и туженом ББ1 по 745.500,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности до исплате, а туженој Градској Општини Стари Град Београд 528.000,00 динара са законском затезном каматом од дана пресуђења 22.01.2018. године до исплате.

Против наведене пресуде, тужиоци су благовремено изјавили жалбу побијајући је у целости из свих законом прописаних разлога. Трошкове другостепеног поступка су тражили.

Друготужени ББ1 благовремено је изјавио жалбу против решења о трошковима парничног поступка садржано у ставу шестом изреке побијане пресуде због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Трошкове другостепеног поступка је опредељено тражио.

Првотужена ББ дала је одговор на жалбу тужилаца.

Испитујући ожалбену пресуду у смислу члана 372 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” број 125/04 и 111/09), а који се примењује према овлашћењу из члана 506 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” број 72/2011 са каснијим изменама и допунама), суд је нашао да је жалба тужилаца и жалба друготуженог ББ1 неоснована.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка предвиђених одредбом члана 361 став 2 тачке 1, 2, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, нису учињене ни остале повреде предвиђене овим чланом Закона, изрека пресуде је разумљива, не противуречи сама себи нити датим разлозима, наведени су разлози о битним чињеницама тако да се пресуда може испитати.

Према чињеничном утврђењу решењем Комисије за национализацију при НОО Стари Град у Београду Н број 2238/59 од 02.02.1960. године, дана 26.12.1958. године национализоване су и постале друштвена својина две зграде у Ул. аа раније сувласништво ВВ1 ВВ3. Решењем Комисије за национализацију Н број 2238/59 од 01.12.1960. године у корист ВВ1 изузет је од национализације и остављен му у својину

један стан од пет соба и осталих споредних просторија који се налази у уличној згради у аа на првом спрату лево од степеништа. Упис друштвене својине на згради у земљишним књигама извршен је решењем Другог среског суда у Београду Дн број 4862/61 од 17.10.1961. године и извршена је забележба посебних делова зграде који су изузети од национализације између осталог и стан на првом спрату уличне зграде који се састоји од пет соба са споредним просторијама чији је власник ВВ1. Његови следбеници су 1970. године продали предметни стан по уговору о купопродаји од 12.05.1970. године купцу "АА" и у уговору стан је описан као петособан комфоран стан у аа на првом спрату од улаза са степеништа, лева страна зграде, површине 161 м². Тачком 2 уговора констатовано је да се стан купује у фактичком стању какав је у моменту закључења уговора како у погледу грађевинског изгледа тако и у погледу уселјивости, јер је део непокретности уселјив, који се односи на пет соба, предсобље, као и просторије која је служила за купатило и вц који су демонтрани, што приближно износи око 130 м². Други део од око 31-32 м² је неуселјив, у којем станује треће лице као носилац станарског права, а састоји се од споредних просторија. У стечајном поступку који је вођен у Словенији над фирмом "АА" ДД решењем Ст 89/98 Окружног суда у Љубљани на предлог стечајног управника дозвољена је продаја стана површине 161 м² на првом спрату стамбене зграде у аа непосредном погодбом купцу АА1. Купопродајни уговор закључен је 06.01.2005 године, оверен 08.02.2005. године пред Првим општинским судом у Београду под Ов број 1358/05. Уговором је констатовано да купац купује непокретност у постојећем стању по начелу виђено – купљено и продавац не одговара купцу за метеријалне и правне недостатке непокретности. Стан је идентификован у површини од 161 м², на првом спрату стамбене зграде на адреси аа, на десној страни зграде, односно на левој страни од степеништа зграде и састоји се од пет соба, предсобља, купатила, вц, приближне површине од 130 м² и дела површине од 31 м² који представља помоћне просторије. Тужила АА је сестра тужиоца АА1 и на основу правноснажне пресуде Првог општинског суда у Београду П 7273/05 од 30.01.2006. године утврђено је да је сувласник на једној половини овога стана. Према уверењу Службе за катастар непокретности од 31.03.2010. године решењем РГЗ 1132/05 од 28.06.2005. године на петособном стану бб површине 161 м² на првом спрату зграде у аа уписаном на "АА" из Љубљане са уделом од 1/1 извршена је укњижба права својине у корист АА1 са уделом од 1/1.

Тужени ББ2 дана 29.06.1989. године закључио је уговор о коришћењу стана са Основном заједницом за становање којим прима на коришћење на неодређено време део стана број 4, чији је претходни носилац станарског права био СС. Стан се налази у згради у улици аа на првом спрату, површине 35 м². По основу уговора о откупу стана број 360-290/98 Ов број 628/98 од 12.03.1998. године и Анекса тог уговора ББ1 је откупио од Општине Стари Град као продавца стан који је описан као једноособан станаа, са степеништа десно, на првом спрату у улици аа. У уговору о откупу је констатовано да је продавац на основу решења о национализацији Н број 2238/59 ванкњижни носилац права располагања на овом стану. Решењем РГЗ од 14.07.2006. године на згради број 1 у улици аа извршен је упис посебног физичког дела зграде и то једноособног стана број 3 површине 35 м² на првом спрату зграде и извршена укњижба права својине у корист ББ1 са уделом 1/1. ББ1 је предметни стан продао ББ као купцу према уговору о купопродаји од 01.09.2006. године и у уговору стан је описан под аа чији је земљишно-књижни власник ББ1 уписан на основу решења РГЗ СКН од 14.07.2006. године и по основу уговора о откупу стана од 12.03.1998. године.

Према налазу и мишљењу судског вештака из области грађевинарства РР од 13.02.2007. године и архивском пројекту из 1924 године зграда је пројектована тако да се састоји из уличног и дворишног дела а реч је о јединственом објекту атријумског типа лоциран у улици __. Зграда има улаз из аа улице и улазе из дворишта за приступ у помоћне припадајуће стамбене просторе. Обе стамбене јединице које су предмет спора представљају један петособан стан са главним просторијама на главном улазу и са помоћним просторијама и могућношћу улаза из дворишта. У архивском пројекту исказана је површина петособног стана са помоћним просторијама од 161 м² стан. У виђеном стању тужиоци користе стан који је претворен у пословни простор површине 126,81 м² и састоји се од улаза,ходника,четири канцеларије,сале за састанке,вц-а и кухиње. Стан који поседује тужена ББ обележен је бројем __, формиран је као посебан стан и налази се у дворишном делу зграде, представља посебну стамбену јединицу. Стан је формиран у целости са малим изменама у волумену и габариту од архивског пројекта без битних одступања од основног пројекта, површине 35,79 м². Стан који користе тужиоци је у истим габаритима и волумену као и у основном пројекту и један је од четири петособна стана у уличном делу зграде.

Правилно је првостепени суд одлучио када је тужбени захтев тужилаца одбио а разлози који су дати у свему прихвата и Апелациони суд. Тужиоци су фактички и у нарави купили стан површине од 130м² а не стан какав је био по архивском пројекту. Решењем о национализацији од 02.02.1960. године Н 2238/59 национализоване су две зграде на адреси аа као друштвена својина сходно чл.12 у вези чл.8 Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта (Сл.лист ФНРЈ бр.52/1958...1/1963) јер је зграда вишестамбена уз одговарајућу укњижбу на објекту као друштвене својине. Решењем о изузимању од национализације од 01.12.1960. године одређено је који стан се изузима од национализације бившем власнику Брунцлих Јакову, па је описан као стан од пет соба и осталих споредних просторија који се налази у уличној згради што је такође уписано у земљишним књигама у виду забележбе, све према Упутству о земљишнокњижним уписима национализованих најамних зграда и грађевинског земљишта (Сл.ФНРЈ 40/1959). Према архивском пројекту и налазу вештака петособан стан на првом спрату је стан са главним просторијама на главном улазу у уличном делу зграде и помоћним просторијама лоцираним у унутрашњости зграде и у односу на улицу је под правим углом и могућношћу улаза и из дворишта. Стан у уличном делу зграде у који се улази са главног улаза из Косовске улице састоји се од пет соба, ходника, купатила и вц (који су демонтирани и сада су купатило и кухиња) укупне површине 126,81м². Несумњиво се може закључити да је бившем сопственику Јакову Брунцлиху по његовом захтеву остављен у својину један стан, као и структура стана која се изузима од национализације и оставља у својину, сходно чл.17 Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта. Све остало је (изузев стана ВВ2 и ВВ3) национализовано и постало друштвена својина. На тај начин фактички је дошло до поделе једног петособног стана на првом спрату зграде који је имао укупно 161м², на две сада стамбене јединице, стана од око 130м² који се налази у уличној згради и стана површине од око 35м² чији улаз се налази из дворишта. Комисија за национализацију је решењем о изузимању решила које просторије сачињавају стан који се оставља у својину ВВ поступајући тиме сходно чл. 26 поменутог Закона. Формално разграничење, даље није праћено адекватном укњижбом јер на формираном преосталом делу стана, као засебном стану од 35м² није укњижена

друштвена својина, а стан који је изузет од национализације није усклађен са фактичким подацима због чега је касније, а према упису из 2005. године, у листу непокретности уписан и стан од 161м² и стан од 35м². Уписан податак у ЛН за стан који су купили тужиоци представља нетачан податак стана у погледу површине.

Овај недостатак не може бити сметња тужиоцима, јер тужиоци су знали шта купују, који стан и колику површину има и као такав је и предат од стране њиховог продавца "АА". Знали су да је у питању петособан стан у уличној згради у Косовској улици површине око 130м² што и сами изјављују. Ово проистиче и из њиховог купопродајног уговора где се наводи да је стан купљен по принципу виђено купљено, а за последицу је имало и примерено ниску купопродајну цену како изјављује тужилац. И из приложених купопродајних уговора како наследника ВВ и "АА", тако и "АА" и тужилаца проистиче да стан који је имао 161м² практично се састоји из два дела јер се идентификује стан од 130м² који је усељив и неусељив стан од 32м² на коме постоји носилац станарског права.

Неосновани су жалбени наводи тужилаца да ВВ никада није био национализован односно одузет стан за који у тренутку национализације поднео захтев за изузимање те да му није престало власништво на стану који је изабрао, а да власник национализованих непокретности из решења о национализацији није имао право да на било који начин располаже предметним станом који је ВВ тражио да му се остави. Управо супротно, тренутком ступања на снагу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта 28.12.1958. године, национализована је зграда у аа као вишестамбена и у целости је постала друштвена својина укључујући и делове зграде сходно чл. 8 став 2 и чл.12 Закона. Решењем о национализацији Н 2238/59 од 02.02.1960. године констатује се да зграда са улице има сутерен, партер и четири спрата са шест четворособних, четири петособна стана и две собе у сутерену док дворишна зграда има партер и четири спрата са 12 двособних и девет трособних станова и 19 одвојених соба. Према томе, 28.12.1958. године национализована је имовина ВВ па и предметни стан јер је наведеним решењем одређено да ће се изузимање од национализације извршити касније јер комисија не располаже свим нужним подацима за доношење одлуке по питању изузимања, те да ли идеални делови ранијих власника одговарају становима које траже да им се оставе у својину.

Неоснован је и навод тужилаца да је било законских сметњи да држава преко својих органа располаже посебном стамбеном јединицом (стан од 35м²) који је предмет спора и да је донет погрешан закључак који део стана је изузет од национализације. Решењем о национализацији од 02.02.1960 национализован је у целини петособан стан на првом спрату од 161м², као саставни део национализоване зграде по Закону о национализацији. Бившем сопственику изузето је касније од национализације део тога стана, а Комисија за национализацију је одредила које су то просторије: пет соба и споредне просторије у уличној згради. Споредне просторије према архивском пројекту а које се налазе у уличној згради су ходник, вц и купатило (који су касније демонтирани), јер је према чл.26 Закона одређено, да ако станови имају изузетно велики број соба комисија за национализацију решиће које просторије сачињавају поједине станове узимајући притом у обзир величину и намену тих просторија. Остављени део стана, око 130м², у складу са Законом о национализацији је стан који чини скуп просторија намењених да служе стамбеним потребама једног корисника које

по правилу чине грађевинску целину и имају засебан главни улаз, што предметни стан има. Преостали део стана од 35м² такође представља функционалну целину јер се састоји од собе, кухиње, купатила, предсобља према архивском пројекту и налазу вештака грађевинске струке и има свој улаз из дворишног дела зграде. Да ли је овај део стана од 35м² имао функцију помоћног, чему су просторије служиле и коме није од значаја. Њиме као друштвеном својином могла је располагати јединица друштвене самоуправе, општина, дајући га на коришћење ради становања носиоцима станарског права сходно Закону о стамбеним односима (Сл.Лист СФРЈ 11/66...Сл.Гласник СРС 9/85), потом Закону о становању (Сл.Гласник РС 50/92 са каснијим изменама и допунама).

Као последњи у низу, носилац станарског права ББ1 је предметни стан од 35м² откупио 1998 од трећетужене, потом се на стану укњижио, да би стан купопродајним уговором отуђио туженој ББ 2006 године која се на стану књижила. Предметни уговори о откупу и купопродаји нису закључени супротно законима, Закону о становању, Закону о промету непокретности и Закону о облигационим односима. Зато је правилна одлука првостепеног суда којом је одбијен захтев за утврђење ништавости ових уговора. Последњи у низу стицалаца ББ је законити и савесни стицалац предметне непокретности. Стан је стечен пуноважним правним послом од књижног власника, која се потом и књижила због чега тужиоци немају основ да траже њено иселење.

Тужиоци нису доказали вероватност свога потраживања нити услова који предвиђа члан 449 Закона о извршењу и обезбеђивању за одређивање привремене мере па је и захтев за привремену меру правилно одбијен.

Трошкови поступка су правилно обрачунати и досуђени сходно члану 149 и 150 ЗПП јер су тужиоци изгубили поступак и у обавези су да трошкове парничног поступка настали вођењем ове парнице накнаде туженима који су у спору успели а трошкове тражили и определили. Неоснован је навод друготуженог да трошкови поступка нису добро обрачунати с обзиром на вредност предмета спора јер је суд правилно применио Тарифник о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката руководећи се вредности предмета спора од 105.000,00 еура односно 12.600.000,00 динара и за предузете радње које је имао пуномоћник из реда адвоката који је заступао друготуженог досудио према овом тарифнику за поднеске по 37.500,00 динара, за одржана рочишта по 39.000,00 динара и за одложена рочишта по 20.250,00 динара према броју неопходних радњи које је пуномоћник предузео што жалбу друготуженог на трошкове поступка чини неоснованом.

Сходно наведеном суд је донео одлуку као у изреци ове пресуде на основу члана 375 и 387 став 1 тачка 2 ЗПП.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић