



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4902/23
3.4.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јелене Стојилковић, председника већа, Тајјане Лемајић и Марије Бошковић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., као правног следбеника пок. ББ, бивше из ..., чији је пуномоћник Игор Ђурић, адвокат из Београда, ул. Сплитска бр. 8/19, против тужених ВВ из ..., као правног следбеника пок. ГГ, бивше из ..., чији је пуномоћник Војислав Бабић, адвокат из Београда, ул. Цвијићева бр. 106 и ДД из ..., чији је пуномоћник Славко Челебић, адвокат из Београда, ул. Зрмањска бр. 8, ради утврђења, одлучујући о жалби првотуженог ВВ изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П бр. 3665/20 од 29.03.2023. године исправљене решењем истог суда П бр. 3665/20 од 19.5.2023.године у седници већа одржаној дана 03.04.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПОТВРЂУЈЕ СЕ пресуда Другог основног суда у Београду П бр. 3665/20 од 29.03.2023. године исправљена решењем истог суда П бр. 3665/20 од 19.5.2023.године у делу става четвртог изреке којим је усвојен тужбени захтев тужиље АА и утврђено да је пуноважан и да производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности од 02.08.1971. године закључен између продаваца ЂЂ и ЕЕ и купце ББ, па се **УТВРЂУЈЕ** да је тужиља АА из ... ималац права сусвојине на непокретности, породичној стамбеној згради у улици ..., у површини од 143 м2 постојеће на кат.пац. бр. ...КО ..., све уписано у лист непокретности бр. ... КО ... у уделу од 50,4/367,73 идеалних делова непокретности, а што су тужени дужни признати и трпети да тужиља на основу пресуде изврши упис права сусвојине код надлежне службе за катастар непокретности, а жалба првотуженог ВВ **ОДБИЈА** као неоснована.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Другог основног суда у Београду П бр. 3665/20 од 29.03.2023. године, исправљена решењем истог суда П бр. 3665/20 од 19.05.2023. године у преосталом делу става четвртог изреке тако што се усваја тужбени захтев тужиље АА из ... па се утврђује да је ималац права коришћења на непокретности и то: земљишту под зградом и другим објектом у површини од 143 м2, број дела парцеле 1. на кат.парцели ... КО ..., земљишту уз зграду и други објекат, у површини од 308 м2,

број дела парцеле 2, на кат.парц. ... КО ..., све уписано у лист непокретности број ... КО ..., а што су тужени дужни признати и трпети да тужила на основу ове пресуде изврши упис права коришћења код надлежне службе за катастар непокретности док се тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди да је ималац права својине на напред наведеним непокретностима-земљишту **ОДБИЈА** као неоснован.

Образложење

Побијаном пресудом у ставу првом изреке дозвољено је преиначење тужбе учињено на рочишту одржаном дана 01.03.2023. године. У ставу другом изреке одбијен је предлог првотуженог којим је тражио да се прекине поступак у овој правној ствари до правноснажног окончања поступка који се води пред Другим основним судом у Београду у предмету П 7190/21. У ставу трећем изреке одбијен је предлог тужиле за реконструкцију списка предмета П 3665/20. У ставу четвртом изреке усвојен је тужбени захтев тужиле па је утврђено да је пуноважан и да производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности од 02.08.1971. године закључен између ЋЋ и ЕЕ, као продаваца и купца ББ па се утврђује да је тужила АА ималац права сусвојине на непокретности и то: земљишту под зградом и другим објектом у површини од 143 м², број дела парцеле 1 на кат.парцели ... КО ..., земљишту уз зграду и други објекат у површини од 308 м², број дела парцеле 2, на кат.парц. ... КО ..., породичној стамбеној згради у улици ... у површини од 143 м², постојећа на кат.парц. бр. ... КО ..., све уписано у лист непокретности број ... КО ... у уделу од 50,4/367,73 идеалних делова непокретности, а што су тужени дужни признати и трпети да тужила на основу пресуде изврши упис права сусвојине код надлежне службе за катастар непокретности. У ставу петом изреке одбијен је тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди да је пуноважан и да производи правно дејство привремени уговор о продаји и куповини од 05.09.1972. године као неоснован. У ставу шестом изреке обавезан је првотужени да тужиле накнади трошкове парничног поступка у износу од 290.900,00 динара са законском затезном каматом почев од извршности пресуде до исплате. У ставу седмом изреке одбијен је захтев друготуженог да му првотужени накнади трошкове поступка као неоснован.

Против наведене пресуде првотужени је благовремено изјавио жалбу побијајући пресуду у ставу четвртом изреке, како то произилази из жалбених навода и жалбеног предлога, а због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и повреде материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр.72/11... 18/20), Апелациони суд у Београду, је нашао да је жалба првотуженог неоснована.

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 повреде другостепени суд пази по службеној дужности.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда следи да је решењем СО

Чукарица од 17.04.1969. године дато на трајно и бесплатно коришћење национализовано грађевинско земљиште ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ, сви из ..., ради изградње породичне стамбене зграде према урбанистичким условима и то део кат.парц. бр. ..., уписане у КО..., у површини од 414 м². Дана 02.08.1971. године, закључен је уговор о купопродаји непокретности између ЂЂ и ЕЕ као продаваца и ББ као купца, који није био оверен у суду, истим уговором је купац купила просторије у сутурену дела породичне стамбене зграде изграђене, а још недовршене у улици ..., на ..., и то оставу, вешерницу и гаражу, за укупан износ од 105.000,00 нових динара, са правом коришћења просторија за улаз у предметне просторије и правом коришћења припадајућег дела плаца. Констатовано је да су продавци од купца на име капаре примили износ од 10.000,00 нових динара, а да је купац дужан да исплати у месецу децембру 1971. године 4.000,00 динара, у августу или септембру 1972. године износ од 50.000,00 динара, и приликом извршења укњижбе износ од 41.000,00 динара. Дана 02.08.1971. године закључен је привремени уговор о купопродаји непокретности између истих уговорних страна као и уговор од 02.08.1971. године, који за предмет има стан од 50м² као идеални део зграде у улици ..., од 1/4 идеална дела за 29.000,00 динара и констатовано је да је исплаћено 14.000,00 динара, а остатак до 31.05.1973. године. Уговор је оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов.бр. 2262/76 дана 10.05.1976. године. Према изводу из земљишних књига из 2002. године на кат.парц. ... и ... је уписано земљиште без зграде, двориште, површине 4 ара и 45м² и нова кућа број ... у улици ..., док је земљиште у систему државне својине и власништво РС, док су као власници куће уписани ДД (правни следбеник ЖЖ и ЗЗ) са уделом од 7/8 и ЂЂ и ЕЕ са уделима од по 1/16 сваки. ЕЕ је преминула 04.05.1974. године и њен правни следбеник је супруг ЂЂ. Уговором о поклону од 05.01.1986. године ЂЂ је својој другој супрузи ГГ поконио 1/2 идеална дела по вертикали непокретности што представља један трособан стан на првом спрату и партеру стамбене зграде – куће изграђене на кат.парц. ..., укњижене у ЗКУЛ ... КО... Уговор је оверен пред Другим општинским судом у Београду 31.01.1986. године. ЂЂ је преминуо 06.04.1986. године, те је у оставинском поступку констатовано да је закључен уговор о доживотном издржавању 1984. године између ЂЂ као примаоца издржавања и супруге ГГ као даваоца издржавања, а по ком уговору јој је након своје смрти оставио сву непокретну и покретну имовину, између осталог 1/2 идеална дела стамбене зграде на кат.парц. ... КО... ЂЂ је од законских наследника оставио ћерку ИИ и сина ЈЈ који су у оставинском поступку иза смрти пок. ЂЂ упућени на парницу ради утврђења ништавости уговора о поклону од 15.01.1986. године и утврђења неважности тестаментна оставиоца (писменог) сачињеног 31.08.1984. године. Правноснажним оставинским решењем О.бр. 11996/11 од 07.09.2011. године иза смрти ЂЂ за наследника је оглашена ГГ. ББ је преминула дана 25.09.2014. године иза чије смрти је обустављен оставински поступак за расправљање заоставштине имајући у виду да је закључен уговор о доживотном издржавању између оставиље ББ као примаоца издржавања и АА као даваоца издржавања који је оверен пред Првим општинским судом у Београду 06.11.1996. године у предмету Р.бр. 2322/96, које решење је постало правноснажно дана 09.07.2015. године. У РГЗ СКН у листу непокретности број ... КО ... на парцели ... у улици ... уписано је земљиште под зградом – објектом од 4 ара и 51м² на коме су уписани Република Србија са правом државне својине од 1/1, ДД са правом коришћења 14/16, ЕЕ са правом коришћења 1/16 и ЂЂ са правом коришћења 1/16. У Б листу 1. део је на истој кат.парц.уписана породична стамбена зграда, објекат преузет из земљишних књига у улици ..., као приватна својина, власништво ЂЂ са 1/16, ЕЕ са 1/16, и ДД са

14/16 уз забележбу поднетог захтева за провођење промена од стране ВВ. Из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке произилази да је на кат.парц. ... КО ... изграђена породична стамбена зграда, подељена по вертикали на две потпуно идентичне половине. Објекат је изграђен као четвороетажни, са подрумом, сутереном, приземљем и првим спратом. Објекат је изграђен са два улаза и то, улаз кућни број ... (десни, гледајући из правца улице ...) и улаз кућни број... (леви, гледајући из правца улице ...). У улазу на кућном броју ... су изграђена два стана, стан који је у поседу тужиље АА и стан који је двоетажни у поседу првотуженог ВВ. У подруму на предметном улазу су изграђене помоћне просторије, које за предметни улаз имају статус заједничких просторија. У улазу на кућном броју ... је изграђен један двоетажни стан са етажама приземља и првог спрата а на етажи сутерена је изграђена гаража са помоћним просторијама које су фактички адаптиране у намену становања. Двоетажни стан изграђен на етажи приземља и првог спрата на кућном броју ... је у поседу друготуженог ДД. Први ниво стана (приземље) се састоји од унутрашњег степеништа површине 8,023м², предпростора – ходника површине 7,872м², спаваће собе површине 14,728м², санитарног чвора површине 1,647м², дневне собе површине 18,411м², трпезарије површине 4,029м², кухиње површине 4,797м², дворишне терасе површине 5,742м² и уличне терасе површине 5,236м² односно укупне површине 69,485м². Други ниво стана (идентична површина као за први ниво стана) је површине 69,485м². Укупна површина првог нивоа и другог нивоа је 138,97м². Просторије у нивоу етаже сутурена чини гаража површине 15,319м², санитарни чвор површине 5,138м², ходник површине 4,927м², соба 18,167м², кухиња површине 8,451м² односно укупно 52,02м². Двоетажни стан на етажи приземља и првог спрата на кућном броју ... је у поседу првотуженог ВВ. Предметни стан по површини је идентичан двоетажном стану на кућном броју ... с тим што му је површина мања за степенишни простор у нивоу сутерена, обзиром да је тај простор заједнички за овај стан и стан који је у поседу тужиље АА то јест укупна површина овог стана износи 130,95м². Стан изграђен на етажи сутерена, на кућном броју ... у поседу тужиље АА се састоји од предпростора површине 2,035м², санитарног чвора површине 3,362м², ходника површине 3,099м², кухиње површине 8,230м², дневне собе површине 17,561м² и собе површине 16,113м² односно укупне површине 50,40м². Укупна корисна површина предметне породичне стамбене зграде је 372,32м² односно двоетажни стан на кућном броју ... је површине 130,95м², стан на етажи сутерена улаз кућни број ... је 50,40м², двоетажни стан на кућном броју ..., је површине 138,97 м² и просторије на етажи сутерена, улаз кућни број ..., површине 52 м². Стан на етажи сутерена који користи тужиља који се налази на улазу кућни број ... је део непокретности који је прометован по привременом уговору о продаји и куповини од 02.8.1971. године и са својом корисном површином од 50,40 м² представља идеални део породичне стамбене зграде од 50,40/372,32 односно 13,50%.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев тужиље. Прво је закључен предуговор, а затим је закључен и уговор о купопродаји 02.8.1971. године у писаној форми потписан од стране свих уговорача, где су продајци ЂЂ и ЕЕ продали ББ предметне просторије – оставу, вешерницу и гаражу која се налазе на грађевинском плацу који су чинили делови кп... и ... и ... КО ..., а које просторије представљају стан на етажи сутерена у Улици ..., површине 50,40 м², односно приближно 1/4 идеалних делова зграде, као и право коришћења за приступ стану и право коришћења припадајућег дела плаца, купородајна цена исплаћена је у целости продајцима, плаћен је порез на промет, купац је ушла у посед стана који је

непрекидно користила од заснивања поседа, а након тога је исти користила тужила, као правни следбеник, тако да је тужила власник предметног стана, односно сувласник предметне породичне стамбене зграде која је право својине стекла на основу наведених уговора, правног претходника, односно Уговора о купопродаји од 02.8.1971. године који је закључен у складу са законским прописима и који је у целости извршен. У време закључења овог уговора обавеза је била да се за промет непокретности закључи писани уговор, није била предвиђена судска овера уговора. Привремени уговор није потписала ЕЕ, али је, наведено без утицаја у ситуацији када је реч о предуговору, односно привременом уговору који је важио само до закључења главног уговора, те како је главни уговор закључен и правно ваљан, а који је закључила и потписала и ЕЕ то је признато правно дејство главног уговора и привременог уговора, као таквог од стране ЕЕ. Предметни уговор је имао све потребне елементе за пуноважност који су били прописани законом који је важио у време његовог закључења и испуњења. Наиме, Закон о промету земљишта и зграда (“Службени лист ФНРЈ” бр.26/54 са каснијим изменама и допунама), који је важио у време закључења уговора у члану 9 је прописивао писмену форму уговора за промет непокретности, а што је у конкретном случају испоштовано. Из налаза и мишљења судског вештака произилази да је површина просторија које су биле предмет наведеног уговора 50,40м², односно да чине 50,40/367,73, што чини 13,71% идеалног дела породичне стамбене зграде.

Све важне чињенице за доношење одлуке о основаности тужбеног захтева, првостепени суд је утврдио потпуно и поуздано на основу доказа које је правилно ценио применом одредбе члана 8 Закона о парничном поступку. Жалбом туженог чињенично стање, није доведено у сумњу, нити су у жалби истицане нове чињенице, нити предлагани нови докази у смислу члана 372 став 1 Закона о парничном поступку, а првостепени суд је на јасан, логичан и прихватљив начин изнео садржину изведених доказа и правилно их ценио.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање, правилно је првостепени суд применио материјално право и одлучио као у потврђујућем делу става четвртог изреке побијане пресуде. Разлоге које је за изнети став дао у свему прихвата и овај суд као правилне и на закону засноване.

Апелациони суд је ценио жалбене наводе првотуженог у којима истиче да је првостепени суд неправилно и непотпуно утврдио чињенично стање будући да су између истих странака закључена два уговора о купопродаји, 02.8.1971. године и то један привремени уговор о купопродаји за који првостепени суд налази да не производи правно дејство и уговор о купопродаји непокретности који није оверен, али производи правно дејство, ово са разлога што су предмет тог уговора биле заједничке просторије које искључиво служе стану у приземљу и на спрату па са тих разлога тај уговор није могао ни бити оверен, али је сматрао да су предњи наводи, неосновани.

Наиме, у конкретном случају правни претходници првотуженог ЕЕ и ЂЂ су располагали својим сувласничким уделом на предметној непокретности тако што су са правним претходником тужиле ББ закључили два уговора о купопродаји са истим датумом 02.8.1971. године, с тим што је у једном уговору наведено да, продавци продају просторије у сутерену свог дела породичне стамбене зграде, оставу, гаражу и вешерницу који уговор су потписале све уговорне стране док у другом уговору који је,

означен као привремени уговор о купопродаји између истих странака је, констатовано да је, предмет купопродаје стан од 50 м² у Улици ..., односно 1/4 идеалних делова који има површину од 50 м², те је правилно насупрот жалбеним наводима првотуженог, првостепени суд закључио да је, правно ваљан уговор од 02.8.1971. године где је прецизно наведено шта представља предмет продаје да је на тај начин прецизно одређено које просторије су у питању, који део сувласничког удела, односно површине је у питању с тим што, насупрот жалбеним наводима првотуженог у конкретном случају нису биле у питању заједничке просторије већ просторије које се налазе у сутурену и представљају површину 50 м², а с друге стране, имајући у виду Закон о промету земљишта и зграда који је важио у време закључења уговора - судска овера писменог уговора о промету непокретности није била нужан услов његове пуноважности. Тек каснији Закон о промету непокретности ("Службени гласник СРС бр.15/74 и 14/77), је установио као нужан услов за пуноважност писменог уговора о промету непокретности његову судску оверу.

Како је правни претходник тужиље постала власник непокретности на основу Уговора о купопродаји од 02.8.1971. године где је прецизно наведено које просторије купује, у ком делу породичне стамбене зграде, у ком идеалном делу, које површине, да је купопродајна цена исплаћена у целости, да се све време налазила у поседу предметне непокретности, то је основан тужбени захтев тужиље како је то правилно утврдио првостепени суд за утврђење сувласништва на предметној непокретности у идеалном делу како је опредељено од стране судског вештака.

Међутим, на правилно и потпуно утврђено чињенично стање погрешно је првостепени суд применио материјално право када је утврдио да је тужилца сувласник на земљишту које се налази под зградом и земљишта уз зграду, а које је неопходно за редовну употребу зграде у ситуацији када је првном претходнику тужиље по наведеном уговору продата предметна непокретност са правом коришћења припадајућег дела плаца. Право коришћења је уже право од права својине а у току поступка је доказано да је правни претходних тужиље као и сама тужилца користила спорне парцела које су неопходне за редовну употребу непокретности, стана који је био предмет уговора о купопродаји то тужилца има правни основ да буде корисник истих. Утврђена је савесност и постојање правног основа како у погледу стицања права својине, тако и у стицању права коришћења и континуитет у државини. Са разлога напред наведених утврђено је тужилци право коришћења на спорним парцелама док је захтев за утврђење сувласништва на наведеним парцелама одбијен као неоснован те је у том делу одлука првостепеног суда преиначена, тако што је тужилци признато право коришћења док је у делу који се односи на право сусвојине њен захтев одбијен као неоснован.

Приликом доношења другостепене одлуке, цењени су и остали жалбени наводи првотуженог, али је овај суд закључио да се истима не доводи у сумњу законитост и правилност побијане одлуке, те да су исти ирелевантни за другачију одлуку суда, а с обзиром на напред изнето правно становиште.

Из изнетих разлога, применом одредбе члана 390 ЗПП, донета је одлука као у ставу првом изреке, а применом одредбе 394 став 1 тачка 4 ЗПП као у ставу другом изреке.

Председник већа-судија
Јелена Стојилковић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић