



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5899/22
20.6.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Станиславе Митровић, председника већа, Јасне Лозук и Весне Дамјановић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Александар Шестић, адвокат из Београда, Булевар краља Александра бр. 318, против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Милорад Ђоковић, адвокат из Пожеге, Уче Димитријевића бр. 5, ради утврђења и чинидбе, одлучујући о жалбама тужиле и тужене ВВ из ... изјављеним против пресуде Првог основног суда у Београду П 2969/22 од 15.6.2022. године, након расправе одржане пред другостепеним судом дана 20.6.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

УКИДА СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 2969/22 од 15.6.2022. године у ставу првом, другом и четвртном изреке.

Утврђује се да је ништав уговор о куповини и продаји Ов2 бр. 7910/2008 оверен код Трећег општинског суда у Београду дана 28.7.2008. године који је закључен између тужиле АА и туженог ББ као продавца са једне стране и тужене ВВ, као купца са друге стране, чији предмет је стан бр. 13, адаптиран од таванског простора, површине 22 м2, постојећи у стамбеној згради у улици ... у ..., на катастарској парцели бр. ... КО ...

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужена ВВ из ... да тужилци АА из ... преда у посед стан бр. 13 у таванском простору површине 22 м2 у ... у ..., у року од 15 дана од дана достављања преписа пресуде.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужени ББ из ... и ВВ из ... да тужилци АА из ... на име накнаде трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 278.250,00 динара, у року од 15 дана од дана достављања преписа пресуде.

ОДБИЈА СЕ захтев тужене ВВ из ... за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке утврђено је да је ништав уговор о купопродаји Ов2 бр. 7910/2008 оверен код Трећег општинског суда у Београду дана 28.7.2008. године који је закључен између тужиле и ББ као продавца са једне стране и ВВ, као купца са друге стране, чији предмет је стан бр. 13, адаптиран од таванског простора, површине 22 м2, постојећи у стамбеној згради у улици ... у ..., на кат.парцели бр. ... КО ... Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев тужиле у делу у којем је тражила да се обавезе тужена ВВ да јој преда у посед предметни стан бр. 13 у таванском простору површине 22 м2 у ... у ... Ставом трећим изреке ослобођена је тужиле од обавезе плаћања судске таксе. Ставом четвртим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавила тужиле побијајући је у ставу другом и четвртим изреке, из свих законских разлога и тужена ВВ из ... побијајући је у ставу првом изреке, из свих законских разлога. Имајући у виду да су тужени у конкретном случају нужни супарничари сходно члану 211 ЗПП, то је жалбом ове тужене створена ситуација као да су пресуду у побијаном делу напала оба тужена јер се учинак жалбе протеже и на супарничара који није изјавио жалбу. Тужена ВВ је благовремено одговорила на жалбу тужиле, а тужиле је благовремено одговорила на жалбу ове тужене. Допуне жалбе од 6.10.2022. године и од 25.10.2022. године тужиле је доставила по протеклу рока прописаног одредбом члана 367 став 1 Закона о парничном поступку, због чега неблаговремено поднете допуне жалбе другостепени суд није разматрао.

Испитујући побијану пресуду у границама овлашћења прописаних чланом 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама), апелациони суд је на нејавној седници већа одржаној дана 15.5.2024. године оценио да је сагласно одредби члана 383 став 4 Закона о парничном поступку потребно заказати расправу пред другостепеним судом јер је првостепена пресуда већ једанпут била укинута, а приликом доношења побијане пресуде учињена је битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју тужиле и тужена у жалби основано указују. Пресуда има недостатака због којих се не може испитати, јер изрека пресуде противречи сама себи и разлозима пресуде, имајући у виду да је у пресуди у ставу првом изреке утврђена ништавост уговора док је ставом другим изреке одбијен захтев да се тужена ВВ обавезе на тражену чинидбу. Поред тога, пресуда има недостатака због којих се не може испитати, с обзиром да су дати разлози противречни изведеним доказима, а о битним чињеницама нису дати јасни разлози јер постоји противречност између онога што се у разлозима пресуде наводи о садржини исправа, записника о исказима датим у поступку и самих тих исправа и записника и изведених доказа.

На одржаној расправи другостепени суд је поново извео доказе који су изведени пред првостепеним судом, читањем исправа и записника о извођењу доказа саслушањем сведока ГГ, тужиле и тужене ВВ у својству парничне странке и након њихове оцене у складу са одредбом члана 8 Закона о парничном поступку утврдио чињенично стање.

Дана 31.7.2006. године закључен је уговор о заједничкој градњи стамбеног објекта у ... улица ... који је оверен код Другог општинског суда у Београду под Ов бр.

9844/06 између инвеститора, туженог ББ и тужиле АА, власника куће у улици ... и једне зграде описано као ЗК тело II постојеће на к.п.бр. ... уписане у ЗКУЛ ... КО ..., коју је по пуномоћју заступала ћерка ГГ.Уговарачи су се споразумели о уређењу узајамних права и обавеза насталих поводом активности везаних за добијање одобрења за градњу и рушење постојећих објеката на к.п.бр. ... КО ... и изградњу новог стамбеног објекта бр. ... у улици ... Чланом 6 инвеститор се обавезао да власнику на име сопственог улагања о свом трошку у будућем објекту изгради око 200 м² односно 140 м² стамбеног простора у постојећим етажама и 60 м² таванског простора, по систему “кључ у руке”. Према члану 8 уговора инвеститор се обавезао да по изради идејног и главног пројекта исте презентује власнику ради дефинисања броја станова који ће му припасти у својину у складу са којима ће се закључити допуна уговора. Дана 29.8.2006. године закључен је анекс бр. 1 уговора о заједничкој градњи стамбеног објекта који је оверен код Другог општинског суда у Београду под Ов бр. 11748/06 којим је сачињена измена тако што су уговорне стране, између осталог, предвиделе да се инвеститор обавезује да власнику на име сопственог улагања о свом трошку у будућем новоизграђеном објекту изгради 200 м² нето површине по систему “кључ у руке” и обезбеди гаражно паркинг место те укњижење да је власник новоизграђених станова нето површине 200 м² и то у постојећим етажама: стан у приземљу бр. 1 нето површине 43,40 м²; стан на првом спрату бр. 5 нето површине 53,74 м²; стан у поткровљу бр. 6 нето површине 42,13 м²; тавански стамбени простор нето површине 60 м² и паркинг места и укњижење инвеститора као власника остатка квадратуре новоизграђеног објекта. Пуномоћјем овереним код Општинског суда у Смедереву под Ов.бр. 7940/06 дана 22.9.2006. године тужилца АА је овластила туженог ББ да закључује уговоре о куповини и продаји или уговоре о финансирању и изградњи стана, анексе уговора о куповини и продаји и анексе уговора о финансирању и изградњи стана, вансудска поравнања, исте овери код суда, изда сагласност за укњижбу, наплати купопродајне цене, те предузме све потребне радње ради продаје станова, гаража-гаражних места све у стамбеном објекту у ... КО ... изузев станова бр. 1, бр. 5 и бр. 6 уз руком дописан текст “и таванског стамбеног простора”. У записницима о примопредаји између туженог ББ и ћерке тужилце као њеног пуномоћника констатована је примопредаја стана бр. 1 извршена дана 17.10.2007. године, примопредаја стана бр. 5 извршена дана 10.10.2007. године, а примопредаја стана бр. 6 у поткровљу извршена је 17.10.2007. године, на ком записнику је дописано руком да је предат “део стана бр. 6 од 42,13 м² без таванског простора, стан без употребне и техничке дозволе”.

Дана 28.6.2008. године закључен је уговор о куповини и продаји између АА из ... коју по овереном пуномоћју заступа ББ, ББ као продавца и ВВ као купца, а оверен код Трећег општинског суда у Београду под Ов2 бр. 7910/08 којим је чланом 1 констатовано да је продавац власник стана бр. 13 адаптираног од таванског простора површине 22 м² ... у ..., на кат.парц. ... КО ..., а који су стекли основом Решења о одобрењу за изградњу Одељења за комуналне и грађевинске послове Градске општине Звездара VI бр. 351-1073/06 од 22.9.2006. године које је постало правноснажно 18.10.2006. године. Стан се налази са десне стране гледајући уз степениште ка улазу у тавански простор. Чланом 2 уговорено је да описану непокретност продавац продаје купцу за укупну купопродајну цену од 25.000,00 евра коју је на дан закључења уговора купац исплатио у целости у динарској противвредности по средњем курсу НБС, те да продавац према купцу нема никаквих новчаних потраживања, а у члану 5 да купац ступа у посед предметне непокретности на дан овере уговора. Чланом 6 је предвиђено да продавац гарантује да

на предметној непокретности нема никаквих терета те да ће их уколико се исти појаве отклонити у кратком времену о свом трошку, а чланом 8 су се сагласили да купац може и без присуства и одобрења продавца пренето право својине укњижити у земљишним и другим јавним књигама. Уговор је за продавца потписао за себе и као пуномоћник ББ и купац, тужена ВВ лично.

Правноснажном пресудом Вишег суда у Београду П 744/12 од 29.12.2016. године обавезан је тужени ББ да о свом трошку код надлежног катастра непокретности изврши упис права својине тужиље АА на стану бр. 1 нето површине 43,40 м², стану бр. 5 површине 52,74 м², стану бр. 6 који се састоји од два дела и то дела у поткровљу површине 42,13 м² и дела у таванском простору од 33,43 м², све у стамбеној згради бр. ... у ... улица ... на кат.парц. ... КО ... као и да о свом трошку изврши пренамену таванског простора стамбене зграде бр. ... и улици ... у ..., док је одбијен као преурађен, тужбени захтев тужиље АА у делу у коме је тражила да се обавезе тужени ББ да јој преда у посед и власништво гарсоњеру означену бројем 13 површине 22 м² која се налази у таванском простору стамбене зграде у улици ... у ... као и да се обавезе да о свом трошку код надлежног катастра непокретности изврши упис права својине тужиље АА на означеној гарсоњери и да јој накнади штету у виду измакле добити за наведену гарсоњеру.

Тужени ББ није био овлашћен да у име тужиље продаје стан бр. 13 површине 22 м², односно тавански простор. Тужиља је на пуномоћју које је откуцано непосредно пре овере у суду видела да је при куцању пропуштено да се напише и да се овлашћење не односи на тавански простор па је то додала у пуномоћју након чега је извршена овера њеног потписа у суду. Инвеститор је у њено име продао стан а да она није знала да постоји тај стан јер још није био урађен архитектонски план за тавански простор, нити је хтела да прода овај свој део таванског простора. Он је тужиљу држао у неизвесности и није јој саопштио да је стан бр. 13 продао а за лице које се у исти уселило-сина тужене ВВ са којим је био у кумовским односима тврдио је да је подстанар који ће ту живети док не заврши тавански део иако је тужиља тражила да он исели то лице. Предметна зграда уселина је 2007. године и сада покојни син тужене ВВ је знао да је тавански стамбени простор власништво тужиље јер је на то био упозорен, због чега је и ова тужена према околностима случаја то могла да зна. Тужиља је за предметни уговор сазнала на рочишту 2012. године у предмету П 744/12 када је овај тужени показао уговор, а да постоји стан са бр. 13 (јер није имао ознаку) сазнала је 2010. године када је сазнала да је син ове тужене предао захтев за легализацију. Наведено је утврђено из страначког исказа тужиље и сведока, њене ћерке ГГ којима је поклоњена вера као јасним, логичним и сагласним осталим изведеним доказима.

Да је син тужене био упознат да је тужиља власник спорног стана произилази и из писмена од 17.11.2007. године где се тужиљина ћерка обратила станарима зграде које је сваком станару прослеђено путем поштанског сандучета и којим је, између осталог, информисала лице који користи тавански простор (за који инвеститор није поднео захтев за преименовање у стамбени) да уговором, анексом и пуномоћјем тај простор припада власнику, као и из предлога од 11.5.2008. године прослеђеног за дневни ред Скупштине станара где је, између осталог наведено и читање пуномоћја власнице и разјашењење правног појма-право савесног купца. У приговору бр. 351-21-49028/10 од 6.9.2010. године који је тужиља поднела Градској управи Града Београда,

Секретаријату за послове легализације објеката наведено је да се иста противи захтеву за легализацију таванског стамбеног простора на име наводне власнице ВВ и поднетом захтеву за исто од стране инвеститора ББ јер је оштећена власница целокупног таванског стамбеног простора АА против инвеститора поднела тужбу у парничном поступку и покренула кривични поступак (о чему је доставила поднесак предат дана 6.7.2009. године Трећем општинском јавном тужилаштву наводећи да је преварена јер јој није предат цео тавански простор по уговору, те да није дала сагласност за продају или уступање таванског простора) па иако су ББ као продавац и ВВ као купац имали увид у документацију о власништву АА на таванском стамбеном простору ипак су приступили радњи продаје-куповине и у стан је уселин син ВВ-ДД а да при том зграда није прошла технички пријем нити добила употребну дозволу. Из наведених исправа произлази да је тужила власница целокупног таванског стамбеног простора. Туженом ББ је претходно дато пуномоћје тужила отказала дана 30.6.2010. године. Тужена ВВ је предметни стан стекла уговором о купопродаји непокретности у чијем поседу је од куповине истог. Ову тужену је њен син замолио да се предметни стан води на њу због чега је она потписала и оверила предметни уговор, а њен син је туженом ББ исплатио купопродајну цену.

Имајући у виду утврђено чињенично стање, по налажењу овога суда тужила је сходно члановима 20 и 21 Закона о основама својинскоправних односа на основу уговора о заједничкој изградњи стамбеног објекта у ул. ... и анекса бр. 1 тог уговора стекла право својине између осталог и на делу таванског простора претвореног у стан бр. 13. Како је стан бр. 13 једини преостали тавански простор у згради (осим припојеног дела стану броју 6) то је воља уговорних страна-тужиле и туженог ББ приликом закључења уговора о заједничкој градњи стамбеног објекта и анекса била да тужиле у оквиру таванског простора од 60 м² припадне и овај спорни стан од 22 м². Овим станом је тужени ББ располагао без њеног знања и сагласности 2008. године у корист тужене ВВ а који стан је у име тужиле продао на основу пуномоћја иако је исти изузет из издатог пуномоћја од стране тужиле, као и по спразуму и извршеној физичкој деоби предметне непокретности уговором о заједничкој градњи од 31.7.2006. године и анексом тог уговора од 29.8.2006. године којим су уговорачи одредили посебне делове објекта који припадају у искључиву својину тужиле.

Тужена ВВ није била савесна приликом закључења уговора о куповини и продаји овереног код Трећег општинског суда у Београду под Ов2 бр. 7910/08 дана 28.6.2008. године. Ово из разлога што је у страначком исказу навела да је у име свог сина купила стан бр. 13 адаптиран од таванског простора, у ком уговору је било наведено да овде тужилу ББ заступа по пуномоћју па се у тренутку закључења уговора морала упознати са документацијом везаном за предметни стан као и са пуномоћјем у коме је изричито стајало да је тавански простор изузет из продаје. То што је она неука странка не оправдава је нити јој даје статус савесног купца јер је имала могућност да ангажује адвоката, а то што је у страначком исказу навела да жену која је означена као продавац, овде тужилу до тог тренутка није видела и да је није познавала не може утицати на другачију оцену њене савесности код чињенице да је имала могућност да у наведено пуномоћје изврши увид.

Имајући у виду да се тужени ББ није кретао у границама овлашћења наведених у пуномоћју Ов.бр. 7940/06 дана 22.9.2006. године, датом од стране властодавца, овде

тужиље сходно члановима 89 и 91 Закона о облигационим односима као и вољи тужиље која тај стан није хтела да продаје, те како тужена ВВ при закључењу правног посла са истим није била савесна јер је као купац морала знати односно као купцу јој је могло бити познато да је тужени као пуномоћник прешао границе датог пуномоћја и поступио противно закљученом уговору, анексу и овлашћењу, те да је власник тужиља и да она пуномоћјем није овластила туженог за продају предметног стана, то овакво располагање нема дејство према тужиљи као властодавцу сходно члану 88 став 1 и 3 Закона о облигационим односима који прописује да уговор који неко лице закључи као пуномоћник у име другог без његовог овлашћења обавезује неовлашћено заступаног само ако он уговор накнадно одобри, а ако неовлашћено заступани уговор не одобри, сматра се да уговор није ни закључен. Како су у предметном уговору о купопродаји као продавци означени и тужиља и тужени ББ а код утврђеног да тужиља као власник није хтела да прода предметни стан те да тужени ББ није био власник предметног стана нити је могао право својине тужиље као пуномоћник овим правним послом да пренесе на тужену ВВ као купца, то уговор није ваљан сходно члану 454 став 1 Закона о облигационим односима који дефинише уговор о продаји као уговор којим се продавац обавезује да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар.

Притом, овај суд је имао у виду и одредбу члана 460 Закона о облигационим односима којом се предвиђа, дозвољава и регулише продаја туђе ствари и којом је прописано да продаја туђе ствари обавезује уговараче, али купац који није знао или није морао знати да је ствар туђа, може, ако се услед тога не може остварити циљ уговора, раскинути уговор и тражити накнаду штете. Продаја туђе ствари обавезује уговараче тако да је ваљан и производи правно дејство уговор о продаји туђе ствари у ситуацији када је купац био савестан. У конкретном случају утврђено је да су тужени знали односно према околностима случаја морали да знају да ствар која је предмет продаје не припада туженом ББ означеном као продавцу, односно да припада другом лицу, овде тужиљи. Тужени ББ је знао да му ова ствар не припада по закљученом уговору и анексу са тужиљом а тужена ВВ је према околностима случаја морала да зна да предметни стан не припада овом туженом већ тужиљи што би утврдила да је извршила увид у наведени уговор и анекс, што није учинила, због чега је по налажењу овог суда понашање ове тужене било супротно дужности која је прописана чланом 18 став 1 ЗОО за учесника правног посла.

Како је утврђено да је тужени ББ предметним уговором располагао нечим што није његово и за шта није био овлашћен, али оценивши тужену ВВ као несавесну уговорну страну овај суд је утврдио ништавост предметног уговора о купопродаји сходно члану 103 Закона о облигационим односима. Притом, то што решење органа управе које се наводи у спорном уговору није било правноснажно у време давања пуномоћја не значи да стан бр.13 није могао бити предмет промета односно купопродајног уговора као ванкњижно право власништва. Како тужиља као власник заштиту тог свог права тражи кроз предају продате ствари која се налази код купца то је, код чињенице да је тужена ВВ у државини предметног стана чија се предаја тужбеним захтевом тражи, овај суд сходно члану 37 Закона о основама својинскоправних односа обавезао ову тужену на такву чинидбу.

У прилог утврђеном да је стан бр. 13 једини преостали тавански простор у

згради осим дела припојеног стану бр. 6, тужилца је уз жалбу доставила Геодетски елаборат затеченог стања у мају 2022. године пројектантске фирме “Гео линк” д.о.о. из кога се утврђује да тавански простор има нешто мање од 60 метара квадратних који је у јулу 2022. године мејлом тужилци достављен, дакле након доношења побијане пресуде због чега иста није преклудирана са изношењем нових чињеница и предлагањем новог доказа на основу члана 372 Закона о парничном поступку. Притом је цењен и поднесак стамбене заједнице ... од 4.5.2022. године (наручиоца елабората) који се налази у списима предмета у коме се наводи да је ангажована фирма “Гео линк” д.о.о. те да су завршена геодетско-пројектантска мерења и пројекти осим за стан бр. 13, али из наведеног не произилази да је тужилца имала могућност да до закључења главне расправе изнесе ову чињеницу и предложи овај доказ, како то наводи тужена ВВ, имајући у виду да се у списима предмета налази и допис од 10.5.2022. године исте стамбене заједнице којим је обавестила суд да нису у могућности да у том пројекту и даље учествују.

Како је тужилца на основу уговора о заједничкој изградњи стамбеног објекта у ул. ... од 31.7.2006. године и анекса тог уговора од 29.8.2006. године постала власник таванског простора који је у целини припао тужилци у својину због чега је предметни стан бр. 13 изграђен на тужилином својинском делу стамбеног простора то у конкретном случају, супротно наводима тужене ВВ, нема места примени одредаба чланова 3, 8 и 16 Закона о становању и одржавању зграда према којима је прописано да право својине на посебном делу зграде може постојати само на стану, пословној просторији и гаражи, односно гаражном месту док тавански простор не представља посебан или самостални део зграде, већ заједнички део зграде намењен заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде.

Цењени су и остали изведени докази и наводи странака, али посебно нису образлагани јер по налажењу другостепеног суда исти нису од утицаја на другачију одлуку у овој правној ствари.

Одлука о трошковима парничног поступка, донета је на основу одредбе члана 153 став 1 и 154 ЗПП, имајући у виду вредност предмета спора и успех тужилце у овом спору, крећући се у границама постављеног захтева, а досуђени трошкови обухватају издатке тужилце на име ангажовања пуномоћника-адвоката и то: за састав тужбе износ од 16.500,00 динара, за састав три поднеска износ од по 16.500,00 динара, за приступ на шест одржаних рочишта у износу од по 18.000,00 динара, за приступ на два неодржана рочишта у износу од по 9.750,00 динара, за састав две жалбе у износу од 33.000,00 и 22.500,00 динара, сходно Тарифи о наградама и накнади трошкова за рад адвоката у Републици Србији (“Сл.гласник РС”, бр. 37/21) и за приступ на једно одржано рочиште пред другостепеним судом износ од 29.250,00 динара, сходно Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката у Републици Србији (“Сл. гласник РС”, бр. 43/23) што све укупно чини износ од 278.250,00 динара. Како одговор тужилце на жалбу тужене према одредби члана 380 став 1 ЗПП није обавезна парнична радња, то у смислу одредбе члана 154 став 1 ЗПП трошкови састава одговора на жалбу нису били потребни за вођење парнице, због чега исти нису досуђени тужилци.

Из изнетих разлога, применом члана 387 став 1 тачка 6 Закона о парничном поступку донета је одлука као у ставовима првом, другом, трећем и четвртном изреке ове пресуде.

Будући да тужена ВВ није успела са жалбом, то јој не припадају трошкови другостепеног поступка, због чега је на основу одредбе члана 165 став 1 у вези члана 153 ЗПП одлучено као у ставу петом изреке ове пресуде.

Председник већа-судија
Станислава Митровић ,с.р.

За тачност отправака
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић