



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 626/24
21.2.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Радмиле Радић, чланова већа, у парничном поступку по тужби тужилаца АА из ..., као правног следбеника сада пок.ББ, бивше из ..., ВВ из ... и ГГ, девојачко ... из ..., чији су заједнички пуномоћници Владан Поповић, адвокат из Београда, Улица краљице Наталије број 19 и Сандра Златар, адвокат из Крагујевца, Улица 27.Марта број 19, против тужене ДД из ..., коју заступа пуномоћник Горан Ђурковић, адвокат из Београда, Улица Момчила Радивојевића број 23, ради иселења по тужби и ради утврђења права својине по противтужби, одлучујући о жалби тужене изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 3284/14 од 15.05.2023. године, у седници већа одржаној дана 21.02.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба тужене и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 3284/2014 од 15.05.2023. године у ставовима другом, трећем и четвртом изреке.

ОДБИЈА СЕ захтев тужене за накнаду трошкова другостепеног парничног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке одбијен је захтев тужилаца за изузеће судског вештака Слободана Рунића, истакнут у поднеску од 24.02.2020. године, као неоснован. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца па је обавезана тужена ДД из ..., да се са свим лицима и стварима исели из стана укупне површине 28,41 м2, који се налази на првом спрату породичне стамбене зграде у Улици ... у ..., постојеће на кат.парцели бр...., уписане у лист непокретности ... КО ... и да тако испражњен стан преда у државину тужиоцима АА, ВВ и ГГ, свима из ..., тако што ће им предати све кључеве од стана, као и по један примерак кључева од улазних врата у вертикалу у којој се налази предметни стан, као и кључеве од дворишне капије, све у року од 15 дана од пријема преписа пресуде. Ставом трећим изреке, одбијен је противтужбени захтев тужене ДД из ..., којим је тражила да се утврди да је она стекла право својине по основу исплате износа од 48.000 еура продавцу ВВ, као правном

претходнику тужилаца, на трособном стану површине 90,01 м², који се састоји од ходника, кухиње, WC-а, дневне собе и степеништа, све у приземљу, као и предсобља, гардеробне површине, купатила, спаваће собе, степенишног подеста, лође и терасе, све на горњем етажу, који се налази на десној страни породичне куће, гледано са улице у ... у Улици ..., која кућа је саграђена на кат.парцели бр...., уписане у листу непокретности бр... КО ..., што би тужиоци АА из ..., ВВ и ГГ, обоје из ..., били дужни признати и трпети, с тим да ова пресуда служи као основ за укњижбу права својине на описаној непокретности у РГЗ – Служба за катастар непокретности Земун, када се за то стекну услови без посебне њихове сагласности и присуства, као неоснован. Ставом четвртим, обавезана је тужена да тужиоцима на име накнаде трошкова парничног поступка солидарно исплати износ од 868.350,00 динара.

Против наведене пресуде благовремено је жалбу изјавила тужена, оспоравајући пресуду из свих законом предвиђених разлога из чл.373 став 1 ЗПП-а у ставовима другом, трећем и четвртм изреке. Трошкове другостепеног поступка је тражила.

Испитујући правилност пресуде у побијаном делу у смислу одредбе чл.386 Закона о парничном поступку-ЗПП ("Службени гласник РС" бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23др. закон), Апелациони суд у Београду је оценио жалбу тужене неоснованом.

У спроведеном поступку није учињена ниједна од битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а због којих би се ожалбена одлука морала укинути. Супротно жалбеним наводима, приликом доношења побијане одлуке није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП-а, јер пресуда у побијаном делу нема недостатака због којих се не би могла испитати.

Према утврђеном чињеничном стању и стању у списима предмета, тужена је у својству купца са сада пок.ЂЂ, правним претходником тужилаца у својству продавца, закључила у писаној форми предуговор дана 05.06.2006. године, који није оверен, а који је предвиђао обавезу предуговорних страна на купопродају непокретности и то дела - трособног стана у приземљу и на спрату на десној страни куће број ... у ... у Улици ..., гледано са улице и то део у површини од 90,01 м², који се састоји од приземља и од спрата са појединачно наведеним просторијама, како у приземљу, тако и на спрату и са појединачно опредељеним површинама тих просторија, за укупно уговорену купопродајну цену од 58.000 еура. Према одредбама предуговора закљученог наведеног дана, тужена је до дана закључења истог на име уговорене купопродајне цене продавцу исплатила износ од 48.000 еура у динарској противвредности и уведена је у посед стана. Дана 18.10.2006. године тужена је, као купац, са правним претходником тужилаца, сада пок.ЂЂ, као продавцем, сачинила и писани неоверени Анекс предуговора закљученог дана 05.06.2006. године, а којим је исти предуговор редукован, тако што је наведено да, како тужена није у могућности да плати остатак од 10.000 еура од укупно уговорене купопродајне цене - да се предмет купопродаје редукује на стан у партеру који се састоји од ходника површине 5,03 м², кухиње 6,30 м², WC-а 2,03 м² и дневне собе 30,44 м², све укупно 43,80 м², као и гаражу у дворишту 21,45 м² са подрумом испод површине 17,10 м², као и подрумом испод веранде, где је

смештена котларница, површине 3,12 м², уз уговарање права коришћења степеништа и веранде површине 4,43 м², а све наведено опредељено је у уделу целог од 2/12 идеалног дела предмета купопродаје. Одредбом члана 3 овог Анекса предуговорне стране су уговориле и право прече куповине у корист купца за преостали део куће, који се односи на део стана на спрату који купац може да откупи за исту цену, тј. 10.000 еура са исплатом најкасније до априла месеца 2007. године, након ког рока је продавац слободан да исти прода по вишој цени истом или другом лицу. Истог дана – 18.10.2006. године њих двоје су закључили и уговор о купопродаји и исти оверили пред Четвртим општинским судом у Београду под Ов.бр.16551/2006, а који за предмет има 2/12 (1/6) идеалног дела зграде у Улици ... број ..., саграђене на кат.парц. ..., уписане у ЗКУЛ ... КО ..., који је уговором реално опредељен као стан у приземљу који се састоји од ходника површине 5,03 м², кухиње 6,3 м², WC-а 2,03 м² и дневне собе 30,44 м², све укупно 43,80 м², затим гараже у дворишту од 21,45 м² са подрумом испод ње 17,10 м², као и подрум испод веранде где је смештена котларница површине 3,12 м² уз уговорено право коришћења степеништа и веранде од 4,43 м². Овим уговором констатовано је и да је купац исплатила цену у целости, констатовано је да је купац ступио у посед купљених некретнина и да је исту прегледао и примио у стању виђења. Одредба члана 4 наведеног уговора предвиђала је *clausulu intabulandi*. Пред закључење предметног уговора, сада пок.ЂЂ заједно са сувласницима породичне стамбене зграде у ..., ангажовао је судског вештака ради физичке деобе десне вертикале предметне породичне стамбене зграде, на који начин је извршена фактичка физичка деоба између дотадашњих сувласника, тако што је пок.ЂЂ на десној вертикали, која чини његов сувласнички удео од 8/24 (1/3), припало физички део објекта који представља улазни трем са степеништем (на коме право пролазника има и власник дела спрата и поткровља), површине 3,06 м², веранда 4,43 м², ходник 5,55 м², кухиња 4,91 м², WC 3,10 м², дневна соба 30,44 м² и степениште П 5,18 м² у приземљу зграде (корисне површине 56,67 м²), као и предсобље 2,3 м², купатило 3,10 м², кухиња 8,17 м², спаваћа соба 13,80 м² и тераса 0,88 м², на спрату зграде, (површине 28,25 м²) све укупне корисне површине 84,92 м², као и припадајућа гаража у дворишту 21,45 м², те право коришћења дворишта за редовну употребу припадајућих некретнина ЂЂ све док на том земљишту постоје. Тужена је, након што јој је 2006. године предат у посед и део непокретности на горњем нивоу, исељена из истог простора од стране продавца ЂЂ 2007. године, а пошто је овај део непокретности претходно користила по основу закупа за који је плаћала закупнину за три месеца. Из наведеног простора исељена је од стране власника правног претходника тужилаца у поступку ради сметања државине, који је прекинут због смрти тужиоца. Тужена се, неовлашћено вратила у посед дела непокретности и на првом спрату и извела одређене грађевинске радове, тако што је у ходнику зграде подигла преградни зид на који је поставила врата којима је одвојила стан у приземљу од ходника. Тужиоци су правни следбеници продавца по основу оставинског решења Четвртог општинског суда у Београду О 856/09 од 12.06.2009. године, којим је утврђено да у састав заоставштине пок.ЂЂ, бившег из ..., преминулог 10.02.2009. године улази и удео од 2/12 (1/6) на згради у ... у Улици ... на кат.парц... уписаног у ЗКУЛ ... КО ..., а за законске наследнике на истој оглашени су сада пок.ББ у делу од 2/4, чији је правни следбеник тужилац АА, тужилац ВВ у делу од 1/4 и тужиља ГГ у делу од 1/4. У листу непокретности уписани су као сувласници на предметној непокретности и то тужена са уделом од 8/48 (1/6), на основу овереног уговора о купопродаји од 18.10.2006. године, правни претходник тужиоца АА, сада пок.ББ, са уделом од 4/48 (1/12), тужилац ВВ са уделом од 2/48 (1/24) и тужиља ГГ, раније ..., са

уделом од 2/48 идеалних делова (1/24), сви на основу наведеног оставинског решења иза пок. ЂЂ.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је најпре ценио основаност захтева из противтужбе, па је ценећи чињеницу да су претходник тужилаца, као продавац и тужена, као купац, закључили уговор о купопродаји дана 18.10.2006. године у форми прописаној законом, а којим су јасно и недвосмислено определили предмет купопродаје и који уговор је и извршен у целости, предајом предмета купопродаје и исплатом цене, на основу којег се тужена уписала у катастар непокретности са правом својине у уделу од 8/48 на породичној стамбеној згради у Улици ... у ..., закључио да тужена и нема правни интерес за утврђење права својине на стану укупне површине 90,01 м², већ само на стану на првом спрату површине 28,41 м², који није био предмет купопродаје по овереном уговору од 18.10.2006. године, који представља реални део непокретности, као израз удела у аликвотном делу. Првостепени суд је става да, имајући у виду да тужбу није могао одбацили у тој фази поступка, је тужбени захтев неоснован. Што се тиче преосталог дела захтева за утврђење права својине на горњем етажу, првостепени суд је закључио да је исти неоснован, зато што управо истим наведеним овереним уговором о купопродаји од 18.10.2006. године тај део непокретности није обухваћен, тачније предмет купопродаје по основу овереног уговора о купопродаји је јасно опредељен и то као аликвотни део од 2/12 десне вертикалне породичне стамбене зграде у Улици ... број... (од 4/12 што је исто што и 1/3 која припада продавцу), а који аликвотни део је претходно реално опредељен заједно са осталим сувласничким уделима на тој вертикали између свих сувласника, пошто је извршена физичка деоба (фактичка) десне вертикале предметне породичне стамбене зграде, те је опредељено шта тачно те 2/12, које су предмет купопродаје у природи представљају, односно шта је и у којем тачно опредељеном фактичком делу правни претходник тужилаца ЂЂ продао туженој тим уговором, а на којим деловима непокретности је купац стекао право коришћења. Пошто је уговор у целости реализован, тужена исплатила купопродајну цену у целости, уведена у посед, а потом и уписана у катастар непокретности, њен захтев у делу који се односи на део непокретности који превазилази предмет купопродаје је првостепени суд оценио неоснованим.

Овакав закључак првостепени суд је засновао на примени одредби чл.10, 26, 45 став 2, 46, 454 став 1 Закона о облигационим односима, јер су уговорне стране слободном вољом уговориле предмет купопродаје и јасно и прецизно определиле исти, те све што није био предмет располагања овим уговором (просторије стан на првом спрату), не ужива предмет правне заштите тужене по захтеву за утврђење права својине.

Као последица наведеног, одлучујући о захтеву из тужбе тужилаца за иселење тужене из стана на првом спрату површине 28,41 м², првостепени суд је примењујући одредбу чл.37 Закона о основама својинскоправних односа закључио да је тужена у обавези да се исели из описане непокретности са свим лицима и стварима, зато што тужиоци имају право својине на овом делу непокретности, а тужена нема правни основ да без сагласности тужилаца тај стан користи за становање и с обзиром да је она у поседу тог стана. Како је тужена овереним уговором о купопродаји од 18.10.2006. године купила тачно опредељени физички део непокретности, који не укључује површину стана на спрату од 28,41 м², она нема право да тај стан користи, а тужиоци

су сходно одредби чл.3 Закона о основама својинскоправних односа, како закључује првостепени суд, као власници власни да овај стан држе, да га користе и да њиме располажу, па је тужбени захтев за исељење тужене у ставу другом изреке побијане пресуде усвојен у целости.

Како је чињенице битне за оцену основаности захтева из тужбе и противтужбе првостепени суд на основу правилне оцене доказа изведене у свему у складу са одредбом члана 8 ЗПП-а, то се неосновано жалбом тужене оспорава чињенично стање на коме је побијана пресуда заснована.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања и одредби чл.3, 20 став 1, 33 и 37 Закона о основама својинскоправних односа (“Сл.лист СФРЈ” бр.6/80, 36/90, “Службени лист СРЈ” 29/96, “Службени гласник РС” бр.115/2005), те одредаба чл.10, 26, 45 став 2, 46 и 454 став 1 Закона о облигационим односима, правилан је закључак првостепеног суда да тужиоци основано траже исељење и предају у посед дела непокретности опредељеног захтевом из тужбе, зато што су они сувласници на истом, а тужена нема правни основ за коришћење наведеног, као и да тужена неосновано тражи да се утврди да има право својине на непокретности опредељеним захтевом из противтужбе и то зато што је делом власник непокретности, која је опредељена по структури и величини уговором о купопродаји овереним дана 18.10.2006. године, а и по основу уписа у катастар непокретности са уделом од 2/12 на десној половини стамбене зграде у Улици ... у ..., а за преостали део непокретности за који тражи да се утврди да има право својине нема правни основ. За овакву одлуку првостепени суд је дао јасне, довољне и ваљане разлоге, које као правилне прихвата и Апелациони суд, па их ближе не образлаже применом одредбе чл.396 став 2 ЗПП-а.

На правилност побијане пресуде нису од утицаја жалбени наводи тужене којима се оспорава закључак суда о чињеницама на основу којих је утврђено право тужилаца на исељење тужене из предметне непокретности. Неосновано се жалбом тужене оспорава оцена изведених доказа, а с тим у вези и утврђено чињенично стање. Наиме, одредбом члана 8 ЗПП-а, предвиђено 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 и на основу којег доказа одлучује суд на основу сопственог уверења. У поступку који је претходио доношењу побијане пресуде, као доказно средство које је опредељујуће за оцену основаности захтева из тужбе и противтужбе су писани докази, чију аутентичност и валидност парничне странке својим наводима нису довеле у сумњу.

Неосновано се наводима жалбе тужене указује да првостепени суд није правилно оценио исказе саслушаних странака (и сведока), поклонивши веру тужиоцима који, како се то наводима жалбе указује, немају непосредна сазнања о природи правног посла између тужене и њиховог правног претходника, те тиме ни у погледу стварне воље уговарача, као и да је првостепени суд погрешно оценио да је тужена “прикрила” уговор од 18.10.2006. године, те је погрешно нашао контрадикторности у исказу саслушане тужене на записнику о главној расправи од 05.09.2013. године и потом 25.04.2017. године, те да је поверовао исказу тужене само у деловима који су сагласни исказима тужилаца. Ово, имајући у виду да је и по ставу

овог суда, као апелационог, правилно првостепени суд ценио чињеницу да се тужена приликом извођења доказа саслушањем у својству парничне странке на записнику о главној расправи од 05.09.2013. године, на изричита питања по ком основу користи наведену непокретност за коју тврди да има право својине - изјаснила да се ради о предуговору, закљученом дана 06.06.2006. године, иако је несумњиво морала имати сазнање и у том тренутку за постојање уговора овереног пред судом, закљученог дана 18.10.2006. године, којим је тачно прецизиран предмет купопродаје са продавцем, сада пок.ЂЂ, а чије постојање није спорила, тек након што су тужиоци дошли у посед наведеног уговора и доставили га суду након претходне одлуке другостепеног суда којим је враћен предмет на поновно одлучивање првостепеном суду, као и да је њен исказ у којем је навела да никада није плаћала закупнину за стамбени простор на спрату куће супротан писаном доказу – признаници на име примљених закупнина од 03.06.2006. године, којим је првостепени суд правилно утврдио да је сада пок.ЂЂ својим потписом потврдио да је тога дана примио од овде тужене износ од 300 евра у динарској противвредности на име закупнине – накнаде за коришћење дела стана на спрату у кући у Улици ..., на кат.парцели ... КО ..., која је уписана у ЗКУЛ бр... КО ..., за који део стана тужена није исплатила купопродајну цену, а за месеце јуни и јули 2006. године, као и да се истом признаницом овде тужена обавезала да до момента исплате на име остатка купопродајне цене у висини од 10.000 еура исплаћује ВВ износ од 100 еура за сваки месец који проведе у поседу стана, а до коначне исплате.

Осим тога, неосновано се наводима жалбе указује да тужиоци немају непосредна сазнања о стварној вољи уговорних страна, имајући у виду да је тужилац ВВ, иначе унук продавца, сада пок.ЂЂ, непосредно учествовао у исељењу тужене, односно изношењу њених ствари из дела непокретности, који није предмет овереног уговора о купопродаји и предаји кључа правном претходнику тужилаца. Правилна оцена исказа и странака подразумева оцену њиховог држања пред судом, сагласност њихових исказа са исказима осталих саслушаних лица и другим изведеним доказима, неспорним и општепознатим чињеницама, да ли сведок има непосредних или посредних сазнања о догађају о којем сведочи, као и оцену општег утиска који сведок, односно странка оставља на суд приликом давања исказа. У конкретном случају првостепени суд је, ценећи исказе сведока и странака дао управо такву њихову анализу, односно оцену која садржи уверљива и логична објашњења у погледу одлучне чињенице - постојања основа за коришћење стамбеног простора из којег се тражи исељење тужене, те зашто поклања веру тужиоцима, а не туженој. Прецизније, првостепени суд је образложио које исказе је и у ком делу прихватио, наводећи при томе логичне и јасне разлоге због којих исказ тужене није прихватио и у ком делу.

Неосновано се жалбом тужене указује да првостепени суд није имао основа да користи налаз судског вештака Србољуба Белића од 18.09.2006. године, јер се ради о доказу који “није валидан”, јер се не ради о лицу које је стручно да се изјасни о деоби непокретности како се ради о вештаку економско-финансијске струке, имајући у виду да је налаз који је послужио за фактичку физичку деобу дотадашњих сувласника по споразуму десног дела породичне стамбене зграде у Улици ..., израдио вештак који је и у време сачињавања налаза био овлашћен судски вештак економско-финансијске и грађевинске струке што је потврђено писаним доказима у виду изјашњења Министарства правде Републике Србије, што је првостепени суд правилно и констатовао.

Супротно наводима жалбе тужене, правилно је првостепени суд нашао да основ за одлуку лежи у чињеници да су уговорне стране (правни претходник тужилаца и тужена), слободном вољом уговориле предмет купопродаје и јасно и прецизно определиле исти, тако да делови непокретности који нису опредељени овим уговором и нису били предмет располагања, а на шта, како то правилно првостепени суд закључује, упућује коначно понашање тужене, која је у међувремену, након увођења у посед непокретности и сама извела грађевинске радове у виду подизања преградног зида у ходнику, са постављањем улазних врата у стан у приземљу, на који начин је и потпуно физички одвојила овај стан у приземљу од степеништа и прилаза улазним вратима за стан на првом спрату на којем степеништу је имала само право коришћења, те да превасходно основ за овакав закључак лежи у чињеници да су стране у облигационим односима слободне да у границама принудних прописа јавног поретка и добрих обичаја своје односе уреде по својој вољи, а што су уговорне стране и учиниле, те уговором јасно определиле предмет купопродаје и то без непокретности стана на спрату површине 24,81 м². Због наведеног, као неосноване је овај суд оценио и жалбене наводе којима се указује на потребу за отклањање недоречености и неправилности налаза судског вештака Слободана Рунића, који и није био основ за извођење закључка првостепеног суда, те да би у одсуству истог било повређено право тужене на расправљање, зато што, како то правилно првостепени суд закључује, питање укупне грађевинске површине која је била предмет уговора о купопродаји не може бити разрешено налазом вештака грађевинске струке, јер за разрешење ове чињенице није потребно знање које суд не поседује, већ се управо као правно питање разрешава тумачењем садржине правног посла који је међу парничним странкама закључен и - коначно разрешен закључењем и овера уговором о купопродаји, те се у том смислу не може говорити значају околности које се тичу исплати претежног дела цене, нити односа дела цене и површине, имајући у виду да све то спада у домен слободне воље уговарања међу парничним странкама, као и да је цена од 48.000 евра плаћена управо на име купопродаје непокретности - стана у приземљу који се састоји од ходника површине 5,03 м², кухиње 6,3 м², WC-а 2,03 м² и дневне собе 30,44 м², све укупно 43,80 м², затим гараже у дворишту од 21,45 м² са подрумом испод ње 17,10 м², као и подрума испод веранде где је смештена котларница површине 3,12 м² уз уговорено право коришћења степеништа и веранде од 4,43 м².

Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, али их посебно не образлаже, јер налази да нису од утицаја на доношење другачије одлуке на основу овлашћења из чл.396 став 1 ЗПП-а.

Имајући у виду све наведено, применом одредбе члана 390 ЗПП-а, одлучено је као у ставу првом изреке пресуде, а с обзиром на исход спора и постигнути успех странака, применом одредабе члана 401 тачка 2 ЗПП-а, потврђена је и одлука о трошковима поступка садржана у ставу четвртог изреке ожалбене пресуде, који су тужиоцима досуђени и одмерени правилноим применом одредби чланова 150, 153, 154, 160 и 163 ЗПП-а, као и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката важећих у време доношења одлуке, те Таксене тарифе као саставног дела Закона о судским таксама.

Одлука у ставу другом донета је применом одредбе чл.165 став 1 у вези члана

153 ЗПП-а, јер тужена није успела у другостепеном поступку.

**Председник већа-судија
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправака
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић