



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У
БЕОГРАДУ
Гж 7255/20
16.11.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Снежане Живковић, председника већа, Милице Аксентијевић и Зорана Хаџића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., ..., ул. ... бр. ..., чији је пуномоћник Тамара Вујановић, адвокат из Београда, ул. Цона Кенедија 13/14, против тужене ББ из ..., ул. ... бр. ..., коју заступа Слободан Веселиновић, адвокат из Београда, Булевар Михајла Пупина 10и, ради утврђења, одлучујући о жалби тужиоца, изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 4664/15 од 05.11.2019. године, у седници већа одржаној дана 16.11.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Трећег основног суда у Београду П 4664/15 од 05.11.2019. године у делу става првог изреке којим је одлучено о утврђењу тужиоцевог права својине, тако што се **УТВРЂУЈЕ** да је тужилац АА из ...-..., стекао право својине на непокретности која се налази на ..., улица ... бр. ..., стан бр. ..., корисне површине ... м², грађевинске површине 35,61 м², по структури ..., на кп.бр. ... уписан у Лн. ... КО ..., што је тужена ББ из ..., дужна да призна и трпи.

ОДБИЈА СЕ жалба тужиоца као неоснована и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 4664/15 од 05.11.2019. године у преосталом делу става првог изреке којим је одбијен тужбени захтев да је тужена дужна да дозволи тужиоцу да своје право својине на предметном стану упише у јавним књигама, као и у ставовима другом, четвртом и петом изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу трећем изреке пресуде Трећег основног суда у Београду П 4664/15 од 05.11.2019. године, тако што свака странка сноси своје трошкове целог парничног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд утврди да је тужилац стекао право својине на непокретности која се налази на ..., улица ... бр. ..., стан бр. ..., корисне површине ... м2, грађевинске површине ... м2, по структури ..., на кп.бр. ... КО ..., уписан у Лн. ..., као и да је тужена ББ дужна признати и трпети и дозволити тужиоцу да то своје право упише у јавним књигама. Ставом другим изреке одбијен је као неоснован предлог тужиоца за ступање у парницу као умешача ВВ. Ставом трећим изреке обавезан је тужилац да туженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 166.400,00 динара. Ставом четвртим изреке одбијен је као неоснован предлог тужиоца за ослобађање од плаћања трошкова судских такси. Ставом петим изреке одобрава се тужиоцу плаћање судске таксе на тужбу и одлуку у укупном износу од 140.600,00 динара у три месечне рате и то прву рату у износу од 46.800,00 динара тужилац је дужан да плати до 05.02.2020. године; другу рату од 46.800,00 динара до 05.03.2020. године и трећу рату у износу од 47.000,00 динара до 05.04.3020. године. Упозорава се тужилац да ће у случају неплаћања судске таксе иста бити наплаћена принудним путем.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужилац, побијајући је у целости из свих законских разлога предвиђених одредбом члана 373. став 1. ЗПП. Трошкове другостепеног поступка је тражио, али није определио.

Испитујући правилност побијане пресуде у оквиру законских овлашћења из одредбе члана 386. ЗПП ("Службени гласник РС", бр.72/11, 49/13-одлука Уставног суда, 74/13-одлука Уставног суда, 55/14, 87/18 и 18/20), Апелациони суд у Београду је оценио да жалба тужиоца делимично основана.

У поступку доношења побијане пресуде нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тач. 1, 2, 3, 5, 7. и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Супротно наводима у жалби није учињена ни битна повреда из тачке 12. исте законске одредбе, будући да су у образложењу дати разлози о свим битним чињеницама који јасно произлазе из садржине изведених доказа, па се законитост и правилност побијане пресуде са сигурношћу могу испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је на основу уговора о купопродаји непокретности овереног код Четвртог општинског суда у Београду под Ов.бр.10818/06 од 07.07.2006. године закљученог са ВВ као продавцем, купио стан број ..., по структури ..., корисне површине ... м2, грађевинске површине ... м2, који се налази у приземљу стамбене зграде у улици ... бр. ... на ..., за купопродајну цену од 22.000 евра коју је продавцу исплатио у целости и ступио у посед непокретности након што му је продавац предала кључеве од стана, што је констатовано у уговору (члан 2. и 6.). Уговор садржи клаузулу *intabulandi*, односно овлашћење купца да може извршити укњижбу права својине у јавним књигама када се за то буду стекли услови, без присуства продавца и без његове даље сагласности. Предметни стан продавац ВВ стекла је на основу уговора о поклону непокретности овереног код Првог општинског суда у Београду под Ов.бр.9793/04 од 12.07.2004. године, који је као поклонопримац закључила са својом рођаком ГГ, као поклонодавцем која је задржала право доживотног плодоуживања на стану који је предмет уговора, с тим да се поклонопримац може

уписати као власник без даљег присуства и одобрења поклонодавца. На основу уговора о откупу стана овереног код Првог општинског суда у Београду под Ов.5160/94 од 24.08.1994. године закљученог са Градом Београдом као носиоцем права располагања, ГГ је као носилац станарског права на спорном стану стекла право својине, а потом је 03.12.1997. године исти стан отуђила уговором о купопродаји овереним пред Првим општинским судом у Београду под Ов.7737/97 туженој ДД за купопродајну цену од 17.500 ДЕМ, и на стану задржала право доживотног уживања. Тим уговором је констатовано да је тужена исплатила купопродајну цену стана приликом закључења уговора о купопродаји, али туженој није предат примерак кључа од предметне непокретности иако је уговором (члан 4.) констатовано да је продавац предао купцу један примерак кључа од улазних врата. ГГ је преминула 21.08.2005. године, а након њене смрти у посед је ступила ВВ и исту 2006. године продала тужиоцу и увела га у посед спорног стана предајом кључева. Тужилац је потом предметну непокретност адаптирао и у периоду од 2007. до 2013. године исту је користио син тужиоца, након чега се иселио, а непокретност је повремено обилазила тужиочева ћерка која је 05.07.2015. године приметила да је непокретност обијена. Тужена је у наведеном периоду уочивши запуштену непокретност и по сазнању да је ГГ преминула, ступила у посед предметне непокретности тако што је у исту ушла кроз прозор, а у поседу спорног стана налази се и данас. Тужена је 22.04.2015. године поднела захтев за упис права својине на стану број ..., улаз ... у улици ... бр. ... у ..., као посебном делу помоћне зграде, која је у катастру непокретности евидентирана као објекат изграђен без одобрења за градњу (29.07.2009. године), док је тужилац захтев за упис права својине на истом стану поднео 16.10.2015. године, о којим захтевима није одлучено. Помоћна зграда у улици ... бр. ... у ... у којој се налази спорни стан је 23.12.2016. године уписана као јавна својина Републике Србије са правом коришћења Дирекције за изградњу Новог Београда.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да је тужилац предметну непокретност стекао на основу пуноважног уговора о купопродаји закљученог са ВВ као продавцем 07.07.2006. године, који је извршен исплатом купопродајне цене и увођењем купца у посед стана, да тужилац у тренутку закључења уговора о купопродаји није имао сазнања да је ГГ непокретност која је предмет уговора претходно отуђила туженој пре закључења уговора о поклону са његовим продавцем, те да у конкуренцији правних основа код стицања права својине вишеструко отуђене непокретности у конкретном случају јачи правни основ има тужилац који је као савестан стицалац на основу теретног правног посла закљученог са својим правним претходником коме је предметна непокретност такође предата у посед од стране преносиоца ГГ, али на основу бестеретног правног посла, први на законит начин ступио у посед предметне непокретности, док тужена која је са ГГ раније закључила уговор о купопродаји по закључењу уговора, односно након смрти пок. ГГ није ступила у посед, нити су јој предати кључеви од стана, већ је у посед непокретности ступила уласком кроз прозор након што је тужилац привремено престао са коришћењем исте. Међутим, у ситуацији када тужилац тражи утврђење права својине на непокретности због конкуренције два правна основа за стицање својине на непокретности, при чему је у јавним књигама као носилац права својине на спорном стану уписана Република Србија као власник, а Дирекција за изградњу Новог Београда као корисник, по ставу првостепеног суда тужилац је тужбом на страни туженог поред ББ морао обухватити и лица која су у јавним књигама уписана као власник, односно корисник непокретности. С обзиром на то да спор ради утврђења права својине може бити решен само једном пресудом која ће гласити подједнако према свим супарничарима, применом члана 211. ЗПП одбијен је тужбени захтев тужиоца. По схватању првостепеног суда, тужилац је тужбу морао усмерити и на књижног власника, односно корисника, што до закључења главне расправе није учинио, а циљ тужиоца

подношењем тужбе за утврђење је да се на основу наведене пресуде у надлежним јавним књигама упише као власник, те да у том својству врши својинска овлашћења. Осим тога, тужилац током поступка није истакао захтев за предају ствари у посед, с обзиром на то да није спорио наводе тужене да се иста налази у државини предметне непокретности.

Све битне чињенице за одлучивање о основаности тужбеног захтева првостепени суд је поуздано и потпуно утврдио на основу изведених доказа које је правилно оценио, у смислу одредбе члана 8. ЗПП. Наводима жалбе тужиоца којима се не указује на конкретне пропусте у чињеничном утврђењу, није доведена у сумњу правилност утврђеног чињеничног стања, нити су у жалби истицане нове чињенице, нити предлагани нови докази у смислу члана 372. став 1. ЗПП.

Међутим, приликом доношења побјане пресуде у делу којим је одбио захтев тужиоца за утврђење права својине на предметном стану, првостепени суд је на чињенично стање које је потпуно и правилно утврдио, погрешно применио материјално право. Иако је правилно закључио да тужилац тражи утврђење права својине на непокретности због конкуренције два правна основа за стицање својине на предметном стану и да тужилац има јачи правни основ за стицање права својине на предметној вишеструко отуђеној непокретности као савестан стицалац на основу теретног правног посла коме је непокретност на законит начин предата у посед, првостепени суд је погрешном применом члана 211. ЗПП сматрајући да не постоји потпуна пасивна легитимација, одбио тужбени захтев тужиоца. Међутим, по оцени Апелационог суда у Београду, парничне странке као купци предметне непокретности и конкуренти за упис права својине у јавну евиденцију права на непокретностима, у конкретној парници разрешавају међусобни однос по основу јачег права на непокретности, због чега Република Србија као носилац права јавне својине и Дирекција за изградњу Новог Београда као корисник који су на предметној непокретности изграђеној без одобрења за градњу уписани 2016. године, нису нужни јединствени супарничари у овој парници. Тужилац тужбеним захтевом тражи да суд утврди да је стекао право својине на спорном стану постојећем на кп.4272 уписан у Лн.5447 КО Нови Београд што је тужена дужна признати и трпети и дозволити тужиоцу да то своје право упише у јавним књигама. За подношење ове тужбе тужилац има правни интерес да у односу на тужену као купца предметне непокретности по уговору о купопродаји од 03.12.1997. године која није ступила у посед непокретности након смрти продавца, као потоњи савестан купац истог стана који је на законит начин ступио у посед истог, утврди своје јаче право, односно право својине, а што је тужена дужна да призна и трпи. Оваква утврђујућа пресуда сагласно одредби члана 360. ЗПП, има дејство између парничних странака које због конкуренције два права основа за стицање права својине на непокретности разрешавају свој правни однос. Притом, парничне странке поседују уговор о откупу стана који је сада пок. ГГ као носилац станарског права закључила са даваоцем стана на коришћење-Градом Београдом (при чему из списка произлази да је предметни стан ГГ додељен као носиоцу станарског права у поступку расељавања) и потврду о исплати откупне цене стана, након чијег закључења је располагала предметним станом најпре у корист тужене теретним правним послом, а потом у корист тужиоцевог продавца бестеретним правим послом, од кога је тужилац потом као савестан купац прибавио предметни стан, а на основу којих уговора претендују код надлежне Службе за катастар непокретности на упис права својине на предметном стану који је евидентиран и уписан 29.07.2009. године, о којим захтевима до закључења главне расправе није донета одлука. У тој ситуацији, о захтевима за упис права својине странака на спорном стану одлучиће наведена служба, сагласно члану 85. став 2. Закона о државном премеру и катастру и чл. 33-41 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, на коју одлуку странке, односно лице уписано у катастар на тој непокретности, имају

право жалбе, односно вођења управног спора. Стога, Република Србија као носилац права јавне својине и Дирекција за изградњу Новог Београда као носилац права коришћења на предметној непокретности, супротно становишту првостепеног суда, не представљају нужне јединствене супарничаре у смислу члана 211. ЗПП.

Са друге стране, у делу захтева којем тужилац тражи да му тужена дозволи да своје право својине упише у јавним књигама, првостепени суд је правилно одбио тужбени захтев, будући да тужена са тужиоцем нема закључен уговор да би му по том основу дозволила упис у јавним књигама (клаузула интабуланди), нити је пак у јавној евиденцији непокретности уписана као власник стана. Имајући то у виду, у том делу другостепени суд је потврдио побијану пресуду, будући да тужена није пасивно легитимисана да тужиоцу дозволи упис права својине у лист непокретности у коме је спорни стан евидентиран као објекат изграђен без одобрења за градњу и уписан као јавна својина Републике Србије, са правом коришћења Дирекције за изградњу Новог Београда.

Стога, у ситуацији као што је у конкретном случају, у којој су два лица (тужилац и тужена) закључила посебне правне послове ради стицања права својине на истој непокретности, о јачем праву суд одлучује применом одредаба члана 41. Закона о основама својинскоправних односа – ЗОСПО и начела савесности и поштења и забране злоупотребе права (чл. 12. и 13. у вези са чланом 23. Закона о облигационим односима – ЗОО). Одредбом члана 41. ЗОСПО, утврђена су правила о јачем правном основу на тај начин да лице које је прибавило индивидуално одређену ствар по правном основу и на законит начин, а није знало и није могло знати да није постало власник (претпостављени власник) има право да захтева њен повраћај и од савесног држаоца код кога се та ствар налази без правног основа или по слабијем правном основу (став 1.), као и да, када се два лица сматрају претпостављеним власницима исте ствари, јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно у односу на лице које је ствар стекло бестеретно; а ако су правни основи ових лица исте јачине, као што је реч у конкретном случају, првенство има лице код кога се ствар налази (став 2.).

Код чињенице да предметни стан није био уписан у јавној књизи у време закључења наведених уговора о купопродаји (1997. године и 2006. године) није било основа за примену одредбе члана 33. ЗОСПО, којим је прописано да се на основу правног посла право својине на непокретност стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Код таквог стања ствари, у конкретном случају од одлучног је значаја да ли су купци стана били савесни, као и коме је од њих стан предат у посед.

С тим у вези, првостепени суд је правилно утврдио да туженој по закључењу купопродајног уговора предметни стан није предат у посед, будући да је ГГ као продавац стана задржала право доживотног уживања на предметном стану, те да јој није предала кључ од стана нити је тужена након смрти ГГ 21.08.2005.године ступила у посед стана и исказала као купац интересовање за стање непокретности, већ је у посед исте ступила ВВ по закључењу уговору о поклону такође оптерећеном правом доживотног уживања поконодавца. Тужилац, који је предметни стан стекао на основу закљученог уговора о купопродаји са ВВ 2006.године, уведен је у посед спорне непокретности предајом кључева од стране продавца, а потом је исту адаптирао и у периоду од 2007. до 2013.године стан је користио син тужиоца након чега се иселио, а непокретност је повремено обилазила тужиочева ћерка која је 05.07.2015.године приметила да је непокретност обијена, а тужена је у наведеном периоду уочивши запуштену непокретност и по сазнању (након 10 година) да је ГГ преминула, ступила у посед непокретности тако што је ушла кроз прозор јер су улазна врата била закључана

и у поседу спорног стана се налази до данас.

На основу наведеног по оцени апелационог суда, првостепени суд је правилно закључио да тужилац има јачи правни основ као савестан купац коме је непокретност на законит начин предата у посед и који није имао сазнање да је спорна непокретност раније отуђена туженој. Имајући у виду правилно утврђене битне чињенице и напред цитиране одредбе материјалног права, Апелациони суд у Београду је преиначио побијану пресуду у делу става првог изреке и утврдио да је тужилац стекао право својине на предметној непокретности и да је то тужена дужна да призна и трпи, будући да тужилац има јаче право јер је прибавио спорни стан по пуноважном правном основу као савестан купац и на законит начин први ушао у посед стана.

На основу изложеног, применом члана 390. и 394. став 4. ЗПП одлучено је као у ставовима првом и другом изреке ове пресуде.

Одлучујући о жалби тужиоца у делу којим се побија решење којим је одбијен предлог тужиоца за ступање у парницу као умешача ВВ, другостепени суд је нашао да је иста без утицаја на доношење другачије одлуке, у ситуацији када је првостепена пресуда преиначена и тужиоцу утврђено право својине на предметној непокретности.

Првостепени суд је правилно одбио тужиочев предлог за ослобађање од плаћања судских такси са образложењем да није доставио све потребне доказе у прилог свог захтева, односно доказ о имовном стању за себе и чланове свог породичног домаћинства. Осим доказа о висни пензије за себе и супругу, тужилац је био у обавези, супротно жалбеним наводима, уколико не поседује непокретности како тврди у жалби, да достави извештај надлежне Пореске управе да није задужен порезом на имовину те стога нису основани наводи у жалби да није могао да достави потврду о негативној чињеници. Стога, и по оцени апелационог суда, нису испуњени услови за ослобађање тужиоца од плаћања трошкова поступка у висини судских такси из одредби чл.168. и 169. ЗПП. С тим у вези, првостепени суд је правилно омогућио тужиоцу, сагласно одредби члана 38. Закона о судским таксама, да износ судских такси плати у три једнаке месечне рате, што представља погодност за тужиоца имајући у виду да износ такси које тужилац као таксени обвезник дужан да плати премашује 1/3 његових месечних примања.

Имајући у виду изложено, применом члана 401. тачка 2. ЗПП, потврђена су решења садржана у ставовима другом, четвртом и петом изреке побијане пресуде.

Одлука о трошковима целог парничног поступка донета је на основу члана 401. тачка 3. ЗПП. Одредбама члана 163. истог закона поред осталог, прописано је да суд о накнади трошкова одлучује на одређени захтев странке, без расправљања (став 1.), затим да је странка дужна да у захтеву определи врсту и износ трошкова за које тражи накнаду (став 2.), као и да је захтев за накнаду трошкова поступка странка дужна да поднесе најкасније до завршетка расправљања које претходи одлучивању о трошковима, а ако се ради о доношењу одлуке без претходног расправљања, странка је дужна да захтев за накнаду трошкова поднесе у предлогу о коме суд треба да одлучи (став 3). Полазећи од цитираних одредаба, како је побијана одлука о трошковима парничног поступка донета по завршетку расправљања о главној ствари, те како је, према стању у списима, на рочишту на коме је закључена главна расправа (записник од 0511.2019. године) у овој парници, пуномоћник тужиоца истакао захтев за накнаду трошкова поступка у коме је децидно определио само износе које потражује на име награде за предузете радње, али без прецизног навођења конкретно предузетих радњи за које тужилац потражује накнаду трошкова (број поднесака, као и број одржаних и

неодржаних рочишта), то се такав захтев не може сматрати опредељеним у смислу одредаба члана 163. став 1. и 2. ЗПП, па правилна одлука о трошковима поступка подразумева да другостепени суд, у конкретном случају иако би тужиоцу сходно успеху у спору припадао сразмерни износ трошкова, одлучи да свака странка сноси своје трошкове целог парничног поступка, применом члана 165. став 2. ЗПП, укључујући и трошкове настале у поступку по жалби.

**Председник већа-судија
Снежана Живковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић