



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5254/2019
04.11.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божицара Вујичића, председника већа, Весне Субић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужилаца: АА из ..., чији је пуномоћник Марко Здјелар из ... и Стамбене заједнице број ... у ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ..., чији је пуномоћник Миодраг Стевић, адвокат из ... и ГГ из ..., чији је пуномоћник Немања Аћимовић, адвокат из ..., ради утврђења делимичне ништавости уговора, предаје поседа непокретности и исплате, одлучујући о ревизији тужиоца АА, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7003/2018 од 26.12.2018. године, у седници већа одржаној дана 04.11.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7003/2018 од 26.12.2018. године.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 5249/17 од 15.11.2017. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца и утврђено је да је ништав Уговор о купопродаји стана бр. 9 у ул. ... број ... у ..., на кат. парц. бр. ... КО ..., оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов. бр. ... дана 19.09.2005. године, у делу члана 5. став 5, којим се купац - тужена ББ из ..., одриче свих заједничких просторија у корист продавца - туженог ГГ из ..., осим таванског простора који се купцу даје на трајно коришћење, површине од 21 м² који се налази поред стана бр. 9, и утврђено је да је ништав Уговор о купопродаји стана бр. 10 у истој згради, оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов. бр. ... од 27.09.2006. године, у делу члана 5. став 5, којим се купац - тужени ВВ из ..., одриче свих заједничких просторија у корист продавца - туженог ГГ из ..., осим таванског простора који се купцу даје на трајно коришћење, уз сагласност свих претходних купаца која гласи на име инвеститора – продавца, површине од 21 м² који се налази поред стана бр. 10, што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца, па је обавезана тужена ББ да испразни од лица и ствари таванску просторију површине 21 м² у залеђу стана бр. 9 у ул. ... бр. ..., у ... и да исту преда тужиоцу

Стамбеној заједници бр. ... у ... и обавезан је тужени ВВ из ... да испразни од лица и ствари таванску просторију површине 21 м², која се налази у залеђу стана бр. 10, на истој адреси, и да исту преда тужиоцу Стамбеној заједници бр. ... у Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца којим је тражено да се тужена ББ из ... обавезе да исплати тужиоцима на име плодова стицања – издавања у таванске просторије у закуп, износ од 118,6 евра месечно, по продајном курсу, од дана сазнања за тужбу до исплате. Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца којим је тражено да се тужени ВВ из ... обавезе да исплати тужиоцима на име плодова стицања коришћења таванске просторије, износ од 118,6 евра месечно, по продајном курсу, од дана сазнања за тужбу до исплате. Ставом петим изреке, обавезани су тужени да солидарно тужиоцима накнаде трошкове парничног поступка у износу од 5.896,00 динара.

У поступку одлучивања о жалбама тужених, на основу одржане расправе, Апелациони суд у Београду је пресудом Гж 7003/2018 од 26.12.2018. године, ставом првим изреке, укинуо пресуду Првог основног суда у Београду П 5249/17 од 15.11.2017. године у ставу првом и другом изреке и пресудио тако што је одбио као неоснован тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се поништи Уговор о купопродаји стана бр. 9 у ул. ... број ... у ..., оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов. бр. ... од 19.09.2005. године, у делу који се односи на заједничке таванске просторије, закључен између ГГ као продавца и ББ као купца. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца којим је тражено да се поништи Уговор о купопродаји стана бр. 10 у ул. ... бр. ... у ..., оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов.бр. ... од 27.09.2006. године, у делу који се односи на заједничке таванске просторије, закључен између ГГ као продавца и ВВ као купца. Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца којим је тражено да се тужена ББ обавезе да у року од 3 дана од правноснажности пресуде испразни таванску просторију која се налази у залеђу стана бр.9 у ул. ... бр. ... у ..., од лица и ствари и да исту преда заступнику Стамбене заједнице ул. ... бр. ..., под претњом принудног извршења и новчаном казном за сваки дан неизвршења у износу од по 1.000,00 динара. Ставом петим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца којим је тражено да се тужени ВВ обавезе да испразни таванску просторију која се налази у залеђу стана број 10, у улици ... бр. ... у ..., од лица и ствари и да исту преда заступнику Стамбене заједнице у ул. ... бр. ... Ставом шестим изреке, преиначена је пресуда Првог основног суда у Београду П 5249/17 од 15.11.2017. године у ставу петом изреке, тако што су обавезани тужиоци да туженима ББ и ВВ, из ..., накнаде трошкове поступка у укупном износу од 144.000,00 динара и да туженом ГГ из ... накнаде трошкове поступка у износу од 97.500,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац АА је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка из чл. 374. став 2. тачка 5. ЗПП и погрешне примене материјалног права, позивајући се на члан 404. став 1. ЗПП.

Врховни касациони суд је оценио да је ревизија дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС", бр. 72/2011...18/2020), па је испитао побијану пресуду у границама прописаног у члану 408. и нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. У ревизији се посебно указује на постојање битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 5. и тачка 12. Закона о парничном поступку, које нису прописане као ревизијски разлог чланом 407. став 1. ЗПП. Ревизијски разлог у смислу члана 407. ЗПП могу бити битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачке 6, 8, 10. и 11. овог закона, под условом да су истицане и у жалби, односно да су учињене у поступку пред другостепеним судом. У поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до погрешне примене које од одредаба Закона о парничном поступку, па нема ни повреде из члана 374. став 1. ЗПП.

На основу садржине изведених доказа, утврђено је да је тужени ГГ био инвеститор изградње зграде број ... у ул. ... у ..., од 10 станова и 3 заједничке просторије. Једна заједничка просторија је остава у приземљу зграде, а две од по 21м² у таванском делу су припојене становима које је инвеститор отуђио, продајом станова број 9 и број 10 са уступљеним правом трајног коришћења по једне таванске просторије од 21м² уз продати стан. Тужени ГГ је као инвеститор током 2005. и 2006. године закључио уговоре о купопродаји са купцима и отуђио свих 10 станова који су били усељиви и предати у посед купцима. Стан бр. 10 је купио тужени ВВ из Стан бр. 9 је купила тужена ББ из Овај стан је купљен пре станова број 2, 3, 4, 5, 6, 7 и 10. Уз станове бр. 9 и 10 налазиле су се просторије од по 21 м², које су још у фази сиве градње од стране инвеститора остављене да се припоје становима уз које се налазе, па су тако и предате купцима станова број 9 и број 10. Тужена ББ купац стана бр. 9 је припојени тавански простор од 21 м² до 2007. године адаптирала својим средствима, тако да наведена просторија представља саставни део стана. Тужени ВВ је купио стан бр. 9 који је био завршен, а за придодати тавански простор од 21 м² који је био у сивој фази изграђености, новца није имао да га приведе стамбеној намени, већ је тај простор одвојио гипсаном преградом. На тај начин, тужени ББ (купац стана број 9) и ВВ (купац стана број 10) су реализовали право на уступљеном таванском простору, уз свој стан. Уговори о купопродаји станова бр. 9 и 10 садрже уговорну одредбу у члану 5. став 5. чија се ништавост потражује, према којој се купац одриче свих заједничких просторија у корист продавца, сем таванског простора који им се даје на трајно коришћење у површини од по 21 м², а налази се поред стана бр. 9 односно поред стана бр. 10.

Утврђено је да уговори о купопродаји којима је тужени ГГ као инвеститор и продавац отуђио станове број 1, 2, 3, 5 и 8 садрже уговорну одредбу по којој се сваки купац одриче свих заједничких просторија и таванског простора у корист продавца, док за станове број 6 и 7 такву уговорну одредбу садржи предуговор о купопродаји непокретности, али не и уговор о купопродаји. Уговор о купопродаји стана број 4 такву уговорну одредбу не садржи, али је купац стана ДД изјавила да је такву сагласност дала продавцу приликом куповине стана.

Тавански простор (две спорне просторије од по 21 м²), једна уз стан број 9 и друга уз стан број 10, био је припојен овим становима пре продаје станова, још у сивој фази изградње станова. Градња је изведена без грађевинске дозволе, а накнадно је легализована, после продаје и предаје свих станова купцима. Решењем о грађевинској

дозволи Секретаријата за послове легализације објеката Градске управе Града Београда од 22.11.2010. године, одобравају се изведени радови на изградњи стамбеног објекта у ул. ... број ..., у ..., спратности П+1+Пк, укупне бруто површине 523,00 м² и нето површине 434,98 м², којима је формирано 10 станова и 1 остава у приземљу и 2 заједничке просторије у поткровљу и то у нивоу приземља станови бр. 1, 2, 3 и 4, у нивоу првог спрата станови број 5, 6, 7 и 8, у нивоу поткровља стан бр. 9 површине 31 м² једнособан, стан бр. 10 површине 31 м² једнособан, заједничка просторија П1, укупне површине 21 м², и заједничка просторија П2 укупне нето површине 21 м². Заједничке просторија П1 и П2 су претходно већ биле припојене становима које је инвеститор продао по уговорима закљученим у 2005. години и 2006. години.

Првостепени суд је на основу овако утврђеног чињеничног стања закључио да се тужилац АА у уговору о куповини стана број 6 није сагласио да се одриче таванског простора као заједничког простора, а да предуговор којим је дао такву сагласност, није оверен у суду, те као такав не производи правно дејство, да ни у осталим закљученим уговорима о купопродаји станова није предвиђено да су купци станова сагласни да се заједнички тавански простор предаје некоме од власника станова ради припајања неком стану, већ да из Одлуке Савета зграде од 29.01.2006. године произилази да није дата сагласност да се тавански простори припоје становима, те да предметне заједничке просторије представљају заједничку неподељену својину, сходно члану 18. Закона о основама својинскоправних односа. Како сагласност инвеститору за располагање овим таванским просторијама, нису дали сви власници станова као заједничари, то је у смислу члана 103. ЗОО ништава одредба уговора о купопродаји садржана у члану 5. став 5. оба уговора о уступљеном праву трајног коришћења. Следствено томе, првостепени суд је тужене ББ и ВВ, обавезао да Стамбеној заједници зграде предају тачно одређену таванску просторију, применом одредбе члана 104. ЗОО. Првостепени суд је одбио тужбени захтев у делу којим је тражена исплата накнаде за коришћење таванских просторија, налазећи да је туженима тај простор предат на коришћење с основом у уговорима и да у смислу члана 231. ЗПП тужиоци нису пружили доказе о стицању плодова издавањем просторије у закуп.

Другостепени суд није прихватио разлоге првостепеног суда, већ је на основу одржане расправе и утврђених чињеница, закључио да предметни уговори о купопродаји у спорном делу нису ништави и да је тужбени захтев у целисти неоснован. Према становишту другостепеног суда, не стоје разлози за ништавост уговора у означеном делу, код чињеница да је тужени ГГ пре 2005. године изградио зграду са 10 станова и три заједничке просторије (оставе у приземљу зграде и две просторије у поткровљу зграде), чијом је изградњом као инвеститор постао власник целе зграде, те да је у току саме изградње одлучио да две просторије планиране као заједничке, које се налазе у поткровљу припоји становима бр. 9 и 10, што је и учињено у сивој фази изградње. Након изградње зграде, инвеститор је као власник и продавац располагао становима путем оверених уговора о купопродаји, с тим да при уговарању купопродаје купци су се сагласили да се одричу таванског простора у корист продавца – инвеститора. Тиме су се купци станова сагласили са већ извршеном пренаменом таванског простора и са већ извршеним припајањем таванског простора, становима бр. 9 и 10. По налажењу другостепеног суда, инвеститир је био овлашћен да располаже предметним таванским просторијама, узевши у обзир да се не ради о наменским просторијама без којих зграда не може да функционише. Одлука Савета зграде од

29.01.2006. године да се не даје сагласност да се тавански простори претворе у стан и припоје неком стану, уследила је после фактички већ извршеног припајања таванског простора становима број 9 и број 10, тако да не може утицати на пуноважност одредбе инвеститоровог уговора о уступању купцима тих станова.

Врховни касациони суд налази да је одлука другостепеног суда правилна. Стамбена зграда у ул. ... број ... у ..., на кат. парц. бр. ... КО ..., изграђена је без грађевинске дозволе, а накнадно је легализована. У згради се налази 10 станова, од којих су два стана у поткровљу, а тавански простори у поткровљу су припојени становима уз које се налазе. Конкретно, становима број 9 и број 10 изворно изграђене површине од по 31м², придодати су тавански простори од по 21м² и у тој укупној површини су продати и предати купцима од стране инвеститора, по уговорима од 19.09.2005. године и 27.09.2006. године. Заједничка просторија постоји у приземљу зграде. Тавански простори у поткровљу нису ни били приведени намени заједничке просторије. Купци станова у згради су са тим били упознати још при уговарању купопродаје и пристали су на куповину стана саглашавајући се да на таванским просторијама не остварују права као да је у питању заједничка недељива својина, што призилази из садржине изјава садржаних у закљученим уговорима и предуговорима по којима је дошло до реализације купопродаја станова. Дате сагласности у склопу извршених уговора дејство производе. Стога, на страни власника станова није ни настало право заједничке недељиве својине на спорном простору у таванском делу. Такво право је успостављено на заједничкој просторији у приземљу.

На другачији закључак о правима не утиче одлука Савета зграде од 29.01.2006. године да се не даје сагласност да се тавански простор припоји неком стану, након што је то већ учињено, као ни накнадно прибављена грађевинска и употребна дозвола, без обзира што гласе на 10 станова и 3 заједничке просторије, од којих једино просторија у приземљу има такву карактеристику и намену, те ни одредба члана 64. став 1. Закона о становању и одржавању зграда којом је прописано да Стамбена заједница зграде одлучује о управљању и одржавању зграде као и о трошковима одржавања заједничких делова зграде, у које спада и тавански простор. Ово због тога што у конкретном случају, инвеститор као власник зграде је пуновласно располагао изграђеним становима у згради, а такође и таванским просторијама уз станове број 9 и 10 припојеним тим становима, а отуђеним у корист савесних купаца, без повреде права тужилаца, јер тавански простор у предметној згради не представља предмет заједничке недељиве својине власника станова у згради, што је купцима станова предочено и са чим су се сагласили још у време куповине станова у предметној згради. Стамбена заједница зграде нема право управљања таванским простором припојеним становима. Право управљања је ограничено на заједничку просторију у приземљу и накнадно се не може проширити на простор који нема такву стварну и неопходну сврху.

Из наведеног произлази да је другостепени суд на утврђено чињенично стање, правилно применио материјално право доносећи побијану пресуду, којом је тужбени захтев одбијен као неоснован зато што уговори нису ништави у делу којим инвеститор као продавац уступа купцима станова у поткровљу тавански простор поред станова на трајно коришћење, када је припајање већ било извршено. У том делу уговори нису противни принудним прописима, јавном поретку или dobrим обичајима, те нису ништави у смислу члана 103. Закона о облигационим односима.

Из напред изнетих и разлога наведених у образложењу побијане пресуде, Врховни касациони суд је закључио да ревизија тужиоца није основана и применом члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио је као у изреци.

**Председник већа – судија
Божидар Вујичић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић