



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Рев 174/2019
28.01.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Савић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Саша Миленковић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2195/18 од 18.04.2018. године, у седници већа одржаној дана 28.01.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2195/18 од 18.04.2018. године, другог става изреке.

Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 2432/16 од 28.12.2017. године, ставом првим изреке, утврђено је да је делимично ништав уговор о купопродаји непокретности закључен између ББ и сада покојне ГГ као продаваца и ВВ као купца, који је оверен 09.12.2004. године од стране Другог општинског суда у Београду под Ов. бр. ../04, и то члана 1. и 2. уговора којим се располаже у корист ВВ оставом површине 10,40 м² и пролазом површине 6,50 м². Ставом другим изреке, одбијен је противтужбени захтев туженог ВВ којим је тражио да се утврди да је по основу одржаја стекао право својине на пролазу - ходнику укупне површине 6,50 м² који се налази у подруму породичне стамбене зграде у улици ... број .. у ..., постојеће на парцели .. уписане у лист непокретности .. КО ..., што је тужилац дужан признати и трпети а пресуда служити туженом ВВ као основ за упис овог права у јавне књиге. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да солидарно исплате тужиоцу трошкове парничног поступка у износу од 447.810,00 динара у року од 15 дана од дана пријема пресуде, са законском затезном каматом обрачунатом почев од 16-ог дана од дана достављања пресуде (када наступају услови за извршење) до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2195/18 од 18.04.2018. године, ставом првим изреке, потврђена је пресуда Другог основног суда у Београду П 2432/16 од 28.12.2017. године у делу првог става изреке којим је утврђена делимична ништавост уговора о купопродаји непокретности - у погледу располагања оставом површине 10,40 м², као и у ставу другом изреке и жалба тужених у том делу одбијена као неоснована. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Другог основног суда у Београду П 2432/16 од 28.12.2017. године у преосталом делу првог става изреке, тако

што је одбијен тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је делимично ништав уговор о купопродаји непокретности закључен између тужене ББ и покојне ГГ као продаваца и туженог ВВ као купца, оверен дана 09.12.2004. године у Другом општинском суду у Београду под Ов. бр. ../04, и то члана 1. и члана 2. означеног уговора којима се располаже пролазом површине 6,50 м². Ставом трећим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у трећем ставу изреке пресуде Другог основног суда у Београду П 2432/16 од 28.12.2017. године, тако што су обавезани тужени да солидарно накнаде тужиоцу трошкове парничног поступка у износу од 333.810,00 динара са законском затезном каматом почев од наступања услова за извршење до исплате, у року од 15 дана од пријема преписа пресуде.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, другог става изреке, тужилац је на основу члана 404. ЗПП, благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

О тужиочевој ревизији није одлучивано на основу наведене одредбе јер је у побијаном делу другостепени суд преиначио првостепену пресуду и одлучио о тужбеном захтеву, тако да је ревизија дозвољена без обзира на вредност предмета спора побијаног дела, у складу са чланом 403. став 2. тачка 2. ЗПП.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да тужиочева ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, на парцели .. КО ... саграђена је зграда у улици ... број .. спратности подрум, приземље и спрат, са по једним трособним станом у приземљу и на спрату. У подрумском простору пројектовани су степенишни простор, пролаз са улазима у две оставе и перионицу, као и две гараже са засебним улазима са улице, без унутрашње повезаности са било којом другом просторијом у подруму. Фактичко стање у подрумској етажи разликује се од пројектованог, како у погледу намене одређених просторија - једна остава се користи као соба, друга је припојена гаражи, а перионица се користи као купатило, тако и у погледу њихове унутрашње повезаности - пројектована врата су зазидана, а нова отворена. По фактичком стању, пролаз који је по пројекту служио као прилаз оставама и перионици, сада се користи као прилаз соби, купатилу и гаражи у поседу туженог ВВ, а пре тога тужене ББ и њене правне претходнице. У спору по тужби ДД (мајке тужене ББ) против тужених, сада покојног ЂЂ и овде тужиоца, пред Окружним судом у Београду закључено је судско поравнање П 3149/73 од 11.12.1979. године. Тим поравнањем сада покојни ЂЂ је тужили у том спору ДД признао право власништва на ½ дела предметне зграде - њеном физичком делу, једном комфорном трособном стану на спрату, гаражи, купатилу и соби у приземљу, а туженом у тој парници АА (овде тужиоцу) право власништва на ½ дела зграде - њеном физичком делу, једном трособном стану у партеру и гаражи у приземљу. Тужена ББ и њена сестра, сада покојна ГГ чији је она наследник, оглашени су за наследнице са једнаким наследним уделима на заоставштини покојне ДД коју је чинило право сусвојине са ½ дела зграде у улици ... број .. у ..., односно њен физички део одређен у складу са означеним судским поравнањем. Уговором о купопродаји Ов. ../04 од 09.12.2004. године тужена ББ и њена

сада покојна сестра продали су туженом ВВ $\frac{1}{2}$ дела означене зграде - трособан стан на првом спрату, гаражу у приземљу и пратеће просторије у приземљу (степениште површине 10,12 м², оставу површине 10,95 м², оставу површине 9,87 м², перионицу површине 4,50 м² и пролаз површине 6,50 м²). Тужени ВВ је у катастру непокретности, лист непокретности .. КО ..., уписан као сувласник са $\frac{1}{2}$ идеална дела објекта у улици ... број .. на парцели ..., док власник, односно држалац друге половине објекта није уписан. Тужени ВВ је у поседу стана на спрату, гараже са леве стране гледано из улице ..., собе, купатила и ходника у продужетку гараже, док је тужилац у поседу друге гараже.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом члана 103. став 1, члана 109. став 1. и члана 110. Закона о облигационим односима, као и члана 20. Закона о основама својинскоправних односа утврдио делимичну ништавост купопродајног уговора Ов. ../04 од 09.12.2004. године, у односу на располагање оставом површине 10,40 м² и пролазом површине 6,50 м². По налажењу тог суда, означени уговор је у том делу противан правном начелу да нико на другом не може пренети више права него што сам има, а продавци, као наследници покојне ДД, нису могле постати власнице спорних просторија јер оне нису обухваћене судским поравнањем П 3149/73 од 11.12.1979. године на основу којег је њихов правни претходник стекла право својине.

Другостепени суд је својом пресудом - побијаним делом, преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев за утврђење ништавости оспореног уговора о купопродаји којим су продавци располагали пролазом површине 6,50 м². По становишту тог суда, купопродајни уговор у том делу није противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима јер је судским поравнањем извршена фактичка деоба зграде којом су правном претходнику продаваца, поред трособног стана на спрату, припале и просторије у подруму - гаража, соба, купатило и пролаз који служи као прилаз само за те просторије.

Изложено правно становиште другостепеног суда прихвата и ревизијски суд.

По оцени Врховног касационог суда, нису основани наводи ревизије да на просторијама у подруму - пролазу, остави и степеништу, које нису обухваћене судским поравнањем тужени има право сусвојине, и да зато тим просторијама није могло бити распологано оспореним уговором о купопродаји без његове сагласности. Судско поравнање П 3149/73 од 11.12.1979. године је правни основ за стицање својине тужиоца и његове сестре, сада покојне ДД на предметној згради. На основу овог поравнања тужилац и његова сестра су стекли право сусвојине на згради у улици ... број .. у ... са једнаким идеалним уделитема, али су истовремено споразумно извршили и деобу те зграде. Иако таква деоба није спроведена у катастру непокретности, иста је фактички и извршена на начин којим су посебни делови зграде, укључујући и просторије у подруму, већ тада биле коришћене. Фактичком, споразумном деобом, престала је сувласничка заједница тужиоца и сада покојне ДД на згради и настало је право својине тих лица на њеним посебним деловима. У време када је ова фактичка споразумна деоба извршена, фактичко стање у подрумској етажи разликовало се од пројектованог, како у погледу намене одређених просторија, тако и у погледу њихове међусобне повезаности - спорни пролаз служио је од 1975. године за приступ само до собе, кухиње и гараже који су поравнањем припали сада покојној ДД (исказ тужиоца са рочишта за главну расправу од 13.10.2006. године).

Таква намена спорног пролаза - да служи само појединим деловима зграде, а не згради као целини, лишава га својства заједничког дела зграде из члана 5. став 1. Закона о својини на деловима зграда („Службени лист СФРЈ“, број 43/65-пречишћени текст и број 57/65), важећег у време закључења судског поравнања, на којем би власници посебних делова зграде имали трајно право коришћења, односно од ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о основним својинскоправним односима („Службени лист СРЈ“, број 29/96) право заједничке својине. У таквим околностима, тужилац на спорном пролазу у подруму није могао имати право сусвојине, (сувласничка заједница на згради је споразумно фактички развргнута), ни трајно право коришћења, односно право заједничке својине (пролаз није заједнички део зграде). Зато наследнице покојне ДД, закључивањем уговора о купопродаји којим су располагале и том просторијом у подруму која служи само њиховом делу зграде, нису повредили имовинско право тужиоца услед чега би тај уговор био противан принудном пропису и ништав правни посао.

Нису основани ни наводи ревизије да би одлука о тужбеном захтеву у односу на предметни пролаз морала бити иста као и у односу на степенишни простор и оставу. Степенишни простор, као веза између подрумских просторија и станова у приземљу и на спрату је заједнички део зграде и на њему постоји право заједничке својине власника посебних делова зграде, а спорна остава је по фактичком стању саставни део гараже на којој тужилац има право својине. Из тих разлога, продавци нису уговором могли и ове просторије продати туженом ВВ, што је био разлог да се утврди делимична ништавост закљученог уговора о купопродаји у односу на те просторије.

Сходно изложеном, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић