



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3955/2020
25.03.2021. 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 Љубица Хоцић адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Немања Алексић адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3561/19 од 13.05.2020. године, у седници већа одржаној 25.03.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 3561/19 од 13.05.2020. године и пресуда Вишег суда у Београду П 7517/18 од 17.12.2018. године и пресуђује:

ОДБИЈА СЕ тужбени захтев да се утврди да је тужилац АА из ... сувласник на четворособном – триплекс стану површине 130м², са деловима у сутерену, приземљу и спрату породичне стамбене зграде Су+П+1 у улици ... у ..., постојеће на кат. парцели бр. ... КО ..., уписане као зграда број ... у листу непокретности бр. ... КО ..., са обимом удела од 80/130 идеалних делова и власник гараже бр.1/бб у сутерену исте породичне стамбене зграде, са обимом удела од 1/1, што би тужена ББ из ..., била дужна да призна и трпи и омогући тужиоцу да своје право на основу ове пресуде упише у лист непокретности бр. ... КО ..., без њене посебне изјаве или сагласности.

ОДБИЈА СЕ тужбени захтев да се утврди да је тужилац АА, из ..., сувласник на земљишту на кат. парцели бр. ... КО ..., чија је укупна површина 8,52 ара, са обимом удела који је сразмеран величини његовог сувласничког удела на објекту постојећем на предметној парцели, што би тужена ББ из ..., била дужна да призна и трпи и омогући тужиоцу да своје право сусвојине упише у лист непокретности број ... КО ..., без њене посебне изјаве или сагласности, а на основу ове пресуде која би представљала основ за упис права својине и права сусвојине на предметним непокретностима у корист тужиоца.

Обавезује се тужилац да туженој на име трошкова парничног поступка исплати износ од 1.011.550,00 динара, са законском затезном каматом на износ трошкова од 555.050,00 динара, почев од дана извршности пресуде до коначне исплате, у року од 15 дана од дана пријема пресуде, док се захтев за исплату камате за период од пресуђења до извршности, одбија као неоснован.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 7517/18 од 17.12.2018. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је тужилац сувласник на четворособном – триплекс стану површине 130м², са деловима у сутерену, приземљу и спрату породичне стамбене зграде Су+П+1 у улици ... у ..., постојеће на кат. парцели бр. ... КО ..., уписане као зграда број ... у листу непокретности бр. ... КО ..., са обимом удела од 80/130 идеалних делова и власник гараже бр.1/бб у сутерену исте породичне стамбене зграде, са обимом удела од 1/1, што је тужена дужна да призна и трпи и омогући тужиоцу да на основу ове пресуде упише своје право у лист непокретности бр. ... КО ..., без њене посебне изјаве или сагласности. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је тужилац сувласник на земљишту постојећем на кат. парцели бр. ... КО ..., чија је укупна површина 8,52 ара, са обимом удела који је сразмеран величини његовог сувласничког удела на објекту постојећем на предметној парцели, што је тужена дужна да призна и трпи и омогући тужиоцу да своје право сусвојине упише у лист непокретности број ... КО ..., без њене посебне изјаве или сагласности, а на основу ове пресуде која ће представљати основ за упис права својине и права сусвојине на предметним непокретностима у корист тужиоца, без посебне изјаве, сагласности или присуства тужене. Ставом трећим изреке, обавезана је тужена да тужицу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 531.700,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3561/19 од 13.05.2020. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужене и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 7517/18 од 17.12.2018. године. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде тужена је благовремено изјавила ревизију, због погрешене примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11...87/18) и оценио да је ревизија основана.

У 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, отац тужиоца је у својству купца, са ВВ и ГГ као продавцима дана 25.03.1982. године закључио уговор о купопродаји дела куће у ..., улица ..., саграђене на кп.бр. ..., уписане у ЗКУЛ ... КО ..., који је представљао неусељиви сутерен, усельиво приземље и гаража, укупне површине 80м², са правом коришћења земљишта неопходног за редовну употребу купљеног дела. Уговорена купопродајна цена исплаћена је продавцима даном потписивања уговора, а купац је уведен у посед непокретности 01.05.1982. године. Према члану 4. уговора, продавци су задржали право својине на преосталом делу куће – спрату и гаражи укупне површине 50м². Уговор о купопродаји физички опредељеног дела зграде од 80м² није оверен код суда из разлога што је између стања у земљишним књигама (где се кућа водила као четворособни – триплекс стан у сутерену, приземљу и на спрату, површине

130м²) и стања на терену (где су адаптацијом формиране три засебне стамбене јединице) постојала разлика, због чега пре претходног усаглашавања земљишнокњижног и реалног стања није било могуће извршити упис права својине купца на овако опредељеном предмету купопродаје. Од увођења у посед до своје смрти 28.05.1999. године, отац тужиоца је са породицом несметано користио купљену непокретност, а након његове смрти у државини непокретности је тужилац, који је наследио од оца решењем Трећег општинског суда у Београду О 2409/02 од 05.05.2003. године, као ванкњижно власништво. Порез на промет по основу купопродаје је плаћен али право својине тужиоца и његовог правног претходника није укњижено за живота продаваца (ВВ је преминуо 1985. године а ГГ 2004. године). Пре закључења наведеног уговора о купопродаји, супружници ... су, у својству прималаца издржавања, са туженом, као даваоцем издржавања, дана 29.09.1981. године под Р 328/81, код Општинског суда у Обреновцу оверили уговор о доживотном издржавању, чији је предмет била кућа површине 130 м² и право коришћења кат. парцеле ... уписане у ЗКУЛ ... КО ..., површине 8,63 ара, у улици ..., ... На основу наведеног уговора о доживотном издржавању, након смрти прималаца издржавања, тужена је 2016. године укњижила право својине на непокретностима из уговора. У оставинском поступку који је вођен иза смрти пок. ВВ код Четвртог општинског суда у Београду О.бр.2296/85-88, није пријављено постојање уговора о доживотном издржавању, а као његова заоставштина, између осталог, расправљена је само ½ трособног стана на спрату и једне гараже број 1 испод дворишне терасе од 13м², као дела предметне породичне стамбене зграде који је остао у његовом и власништву његове супруге након закључења уговора о купопродаји од 25.03.1982. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су утврдили да су испуњени услови прописани чланом 4. став 4. тада важећег Закона о промету непокретности („Службени гласник СРС“, бр.43/81...40/89), за конвалидацију уговора о купопродаји дела непокретности, закљученог дана 25.03.1982. године, па су признавајући правно дејство тог уговора, оценили да је тужбени захтев основан. По становишту нижестепених судова, предметни уговор није оверен из објективних разлога, односно због неслагања фактичког – реалног стања на терену, где су адаптацијом на сваком нивоу спратности формиране стамбене јединице и стања у јавним књигама, по коме је кућа уписана као један четворособни -триплекс стан са деловима у сутерену, приземљу и на спрату, са две гараже. Изјашњавајући се о наводима жалбе тужене, другостепени суд је стао на становиште да је без утицаја на одлучивање чињеница да површине постојећих станова на свим етажама предметне куће превазилазе уписану површину од 130 м², према којој је утврђен сувласнички удео тужиоца на основу купљене површине по уговору.

Врховни касациони суд оцењује да су нижестепени судови на утврђено чињенично стање погрешно применили материјално право.

Наиме, предмет стицања права својине, сходно одредби члана 9. Закона о основама својинскоправних односа, могу бити не само стамбене зграде него и станови, пословне зграде, пословне просторије, пољопривредно земљиште и друге непокретности. На основу члана 19. став 1. истог закона, дозвољено је стицање права својине на посебном делу зграде, односно на стану, пословној просторји или гаражи,

односно гаражном месту. Одредбом члана 3. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник СРС“, бр.43/81...40/89) који је важио у време закључења уговора, прописано је да је промет непокретности на којима постоји право својине, слободан, ако законом није другачије одређено. Није забрањено прометовати такву непокретност уговором о купопродаји, а непокретности у смислу члана 1. овог члана јесу, између осталог: земљиште, зграде, станови, пословне просторије, идеални делови својине на непокретностима.

У конкретном случају, правни претходник тужиоца купио је по уговору од 25.03.1982. године део куће који је представљао посебне станове у сутерену и приземљу, као и гаражу, са правом коришћења земљишта неопходног за редовну употребу тог дела непокретности, док су продавци остали власници на посебном стану на спрату куће и друге гараже. С обзиром да је овај део био реално издвојен, предмет куповине је био могућ, допуштен и одређен, због чега уговор није ништав у смислу члана 47. и 103. Закона о облигационим односима. Супротно наводима ревизије, правилан је закључак нижестепених судова да наведени уговор производи правно дејство јер су испуњени услови за његову конвалидацију, према члану 4. став 4. тада важећег Закона о промету непокретности, с обзиром да је закључен у писаној форми, потписан од стране уговарача и испуњен у целисти - исплаћена купопродајна цена, плаћен порез на промет, а купац је ступио у посед непокретности, која је стечена у границама закона и није повређено право прече куповине или други друштвени интерес. Имајући у виду наведено, по оцени Врховног касационог суда, правилан је закључак другостепеног суда да чињеница да постојећи посебни део зграде није као такав евидентиран у јавном регистру непокретности (као што није ни посебан део – спрат и гаража, које су продавци задржали за себе) не условљава могућност стицања својине.

Међутим, тужиоцу припада у својину само посебан део стамбене зграде који је био предмет куповине, односно сутерен, приземље и једна гаража у укупној површини 80м², са правом коришћења одговарајућег дела земљишта, а не захтевани сувласнички удео на целој непокретности. Наиме, према одредби члана 13. Закона о основама својинскоправних односа, сусвојина постоји када на неподељеној ствари више лица има право својине, али тако да је део сваког титулара својине одређен сразмерно целини. То значи, да на једној ствари право својине припада већем броју лица, а пошто ствар није подељена, то нико од сувласника нема искључиву власт на физички одређеном делу ствари, него свако врши своја власничка овлашћења сразмерно свом сувласничком идеалном делу на целој ствари, а у смислу одредбе члана 14. истог закона, што значи да је идеални део, део права на ствари, за разлику од реалног дела који је део саме ствари. С обзиром да предмет купопродаје није био идеални део целе породичне стамбене зграде на којој су продавци били власници (што је према члану 1. тада важећег Закона о промету непокретности било могуће), већ јасно опредељени реални део, који је могао бити у промету, воља уговорних страна је била да правни претходник тужиоца добије искључиво у својину тачно одређени постојећи посебни део стамбене зграде. Како су продавци остали власници престалог дела зграде, уговором је фактички извршена физичка деоба целе непокретности.

Стога се у таквој чињеничноправној ситуацији, по становишту Врховног касационог суда, не може основано захтевати претварање власништва на реалном делу у сувласнички удео на непокретности као целини, јер би на тај начин, имајући у виду правну природу сувласништва, тужилац имао својинска овлашћења и на делу који није купио.

Околност да тужилац не може уписати право својине у јавним књигама јер не постоје материјалноправни услови и воља власника објекта да се изврши етажирање, није од одлучног значаја за основаност тужбеног захтева. У конкретном случају реч је о ванкњижном власништву тужиоца на самосталној и функционалној грађевинској целини у оквиру породичне стамбене зграде, при чињеници да етажирање зграде није извршено у јавном регистру непокретности.

На основу изложеног, нижестепене пресуде су правилном применом материјалног права преиначене тако што је тужбени захтев одбијен као неоснован и одлучено као у изреци, применом члана 416. став 1. ЗПП.

Одлука о парничним трошковима донета је на основу члана 150, 153. став 1, 154, 163. став 1 до 4 и 165. став 2 ЗПП, применом важеће Тарифе о наградама и накнадама за рад адвоката и Таксене тарифе, па је тужилац дужан да туженој накнади парничне трошкове: за састав одговора на тужбу 30.000,00 динара, за састав жалбе на решење о привременој мери 60.000,00 динара, за заступања на 3 одржана рочишта по 31.500,00 динара (укупно 94.500,00 динара), за заступања на два неодржана рочишта по 16.500,00 (укупно 33.000,00 динара), на име такси за одговор на тужбу, жалбу против решења о привременој мери и другостепено решење о привременој мери по 39.650,00 динара, за састав жалбе против првостепене пресуде 60.000,00 динара и на име судских такси за жалбу и другостепену одлуку по 79.300,00 динара, што укупно износи 555.050,00 динара, са законском затезном каматом на овај износ, на основу члана 277. став 1 у вези члана 324. став 1 ЗОО. Туженој припадају и трошкови ревизијског поступка и то: за састав ревизије 60.000,00 динара, судске таксе на ревизију 158.600,00 динара и таксе за одлуку по ревизији 237.900,00 динара, укупно 456.500,00 динара, у складу са опредељеним трошковником, с тим што тужена нема право на накнаду трошкова поводом изјављивања одговора на жалбу јер ти трошкови нису били потребни за вођење парнице, сходно члану 154. став 1 ЗПП, као ни на увећање трошкова по основу члана 13. Адвокатске тарифе, јер није достављен доказ да је адвокат који је заступао у ревизијском поступку обвезник пореза на додату вредност.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић