



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Рев 3988/2018
02.07.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бисерке Живановић, председника већа, Споменке Зарић и Зоране Делибашић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији су пуномоћници Горан Стаменић и Милош Корићанин, адвокати из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Милинко Трифковић, адвокат из ..., ради чинидбе, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 412/17 од 04.12.2017. године, у седници од 02.07.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиле и **ПРЕИНАЧУЈЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 412/17 од 04.12.2017. године, тако што се одбија као неоснована жалба тужене и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 23502/15 од 08.11.2016. године.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 23502/15 од 08.11.2016. године, ставом првим изреке, тужена је обавезана да тужилци преда у посед испражњену од свих лица и ствари просторију описану изреком. Ставом другим изреке, тужена је обавезана да тужилци накнади трошкове парничног поступка у износу од 199.175,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 412/17 донетој након одржане расправе 04.12.2017. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиле да јој тужена преда испражњену од свих лица и ствари просторију описану изреком и да јој накнади парничне трошкове у износу од 199.175,00 динара. Ставом другим изреке, тужила је обавезана да туженој накнади трошкове првостепеног поступка у износу од 56.500,00 динара. Ставом трећим изреке, тужила је обавезана да туженој на име трошкова другостепеног поступка исплати 160.600,00 динара. Ставом четвртим изреке, одбијен је захтев тужиле за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против другостепене пресуде, тужила је благовремено изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11...87/18), и утврдио да је ревизија тужиле 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, мајка тужиле је Уговором о откупу стана од 28.12.1992. године, стекла својину трособног стана површине 94 м², у Улици ... број .. у ..., који се састоји од три собе, једне кухиње, једног купатила са клозетом, једног предсобља, једног ходника, једне терасе, једног подрума и једне летње кухиње. Мајка тужиле је као продавац са туженом као купцем закључила Уговор о купопродаји стана оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов .. /94 од 29.12.1994. године, чији је предмет био наведени стан. Чланом 2. овог уговора, наведено је да продавац продаје купцу описани стан са припадајућим подрумом, без летње кухиње. Уговорено је било такође да ће продавац обезбедити грађевинску и употребну дозволу, ради раздвајања летње кухиње од наведеног стана, а да ће уколико то буде потребно сачинити Анекс уговора како би купац могао да упише своје право својине на наведеном стану без летње кухиње. Према изводу из листа непокретности .. КО ..., кп .., уписан је, између осталог, један трособан стан бр. .. до улице, на ком је тужена укњижена као власник, а на два стана до дворишта у сутерену, која се састоји из једне собе, као корисник је уписана Општина Савски Венац. Решењем од 19.04.1995. године, на основу одлуке о изградњи објеката грађана, мајци тужиле је одобрено извођење радова на реконструкцији летње кухиње и подрумске оставе у стамбеној згради у Улици ... број .., ради формирања стамбеног простора укупне површине 22,84 м² на ... спрату наведеног објекта. Ово решење поништено је решењем Окружног суда у Београду У 438/96 од 24.09.1996. године. Правноснажном пресудом Другог општинског суда у Београду П 5026/95 од 22.05.1996. године, одбијен је као неоснован захтев овде тужене да јој мајка овде тужиле преда испражњен од лица и ствари подрум који припада стану број .., са образложењем да тужена није у поседу тог подрума, већ предузеће „ВВ“, а да је просторија која је по Уговору о купопродаји стана летња кухиња, заправо соба, која се не може назвати подрумом. Увиђајем од стране првостепеног суда утврђено је да се спорна просторија налази у сутерену зграде и да се до ње долази степеништем које води до најнижег нивоа зграде, десно од степеништа у односу на улаз из Улице Тужена је у поседу спорне просторије од 2009. године, у коју је ушла без одобрења тужиле након смрти лица које је ту просторију користило. Тужила је по основу наслеђивања стекла у својину имовину своје мајке по оставинском решењу Првог општинског суда у Београду О .. /08 од 28.11.2008. године, коју заоставштину између осталог чини и право ванкњижног власништва једне летње кухиње у приземљу зграде у ... бр. .. у

Код овако утврђеног чињеничног стања, побијаном другостепеном пресудом преиначена је првостепена пресуда и одбијен као неоснован тужбени захтев тужиле да се тужена обавезе да јој преда у посед просторију – летњу кухињу у сутерену зграде десно у ... бр. .. у По оцени другостепеног суда, из одредаба члана 3. тада важећег Закона о становању („Сл. гласник РС“, бр.50/92 са изменама и допунама), као и из одредаба чл.3, 9. став 2, 18. и 19. Закона о основама својинскоправних односа, произлази да одређени стан као скуп просторија не мора нужно чинити једну

грађевинску целину, већ одређене просторије могу бити и грађевински издвојене, а да ипак наменски припадају једном стану, што је најчешћи случај у старим стамбеним зградама као и у конкретном случају. Могу се продавати и куповати само такви посебни делови зграде који могу бити предмет етажне својине, али не и појединачни делови стана без обзира на квадратуру, број просторија и њихову величину, јер је стан са гледишта права својине и правног промета основна правна јединица. Из наведеног произлази и недељивост заједничке својине, што значи да сви власници посебних делова имају право заједничке недељиве својине како на заједничким деловима зграде који служе згради као целини, тако и на њеним деловима који служе само власницима неких станова. Из изнетог произлази да сви власници посебних делова имају трајно право сукоришћења оних делова зграде који служе згради као целину, док само власници посебних делова зграде имају право трајног коришћења оних заједничких делова зграде који служе само њиховим становима. По оцени другостепеног суда, из изнетих разлога је ништава у смислу члана 103. ЗОО, одредба Уговора о купопродаји од 29.12.1994. године којом се из уговора изузима спорна летња кухиња, јер је она заједнички део зграде који служи власнику стана који је предмет купопродаје, па није од значаја то што је спорна просторија физички одвојена од стана и што има засебан улаз. Другостепени суд је оценио да право заједничке недељиве својине на спорној летњој кухињи припада туженој која у тој згради има стан као посебни део зграде, у смислу чл.18. и 19. Закона о основама својинскоправних односа, па тужена има јаче право на државину ове просторије од тужиле, у складу са чланом 41. истог закона, а није од значаја то што правни претходник тужиле није увео тужену у посед ове просторије.

С обзиром на наведено, Врховни касациони суд је оценио да се основано ревизијом тужиле указује да је у побијаној другостепеној пресуди погрешно примењено материјално право.

Према члану 3. Закона о становању, важећег у време подношења тужбе, станом у смислу овог закона, сматра се једна или више просторија намењених и подобних за становање, који по правилу чине једну грађевинску целину и имају засебан улаз. Према члану 18. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, у случајевима и под условима одређеним тим законом може постојати право заједничке својине. Ставом другим овог члана прописано је да је заједничка својина више лица на неподељеној ствари, када су њихови удели одредиви али нису унапред одређени. Према члану 19. став 1. тог закона, право својине на посебном делу зграде може постојати на стану, пословној просторији или гаражи, односно гаражном месту. Ставом другим овог члана прописано је да на заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине.

У поступку је утврђено да је спорна просторија – летња кухиња била предмет Уговора о откупу стана закљученог 1992. године. Међутим, Уговором о купопродаји стана закљученим 29.12.1994. године између мајке тужиле као продавца и тужене као купца, изричито је наведено да се стан продаје туженој као купцу без летње кухиње. По оцени Врховног касационог суда, ова одредба члана 2. Уговора о купопродаји није ништава у смислу члана 103. ЗОО, јер се супротно наводима другостепеног суда не ради о заједничком делу предметне стамбене зграде као заједничкој просторији свих станова, будући да је просторија представљала предмет Уговора о откупу једног стана,

којим је тужиљина мајка постала ванкњижни власник наведене непокретности. С обзиром на наведено, неоснован је закључак другостепеног суда да тужена по основу Уговора о купопродаји има јаче право на државину спорне просторије од тужиље, у смислу члана 41. Закона о основама својинскоправних односа. Да спорна просторија, која је неспорно физички одвојена од стана који је био предмет купопродаје, није по том уговору прешла у посед тужене као купца, доказују и чињенице да је просторију по одобрењу тужиље користило треће лице све до краја 2009. године, када је након његове смрти тужена ушла у посед спорне просторије без дозволе тужиље.

Из изнетог произлази да је правилно примењено материјално право у првостепеној пресуди којом је тужена обавезана да тужиљи преда у посед испражњену од свих лица и ствари спорну просторију – летњу кухињу, па је зато другостепена пресуда преиначена, одбијена као неоснована жалба тужене и првостепена пресуда потврђена.

Ревиденту нису досуђени трошкови ревизијског поступка, с обзиром да они нису опредељени, у смислу члана 163. став 2. ЗПП.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци на основу члана 416. став 1. ЗПП.

Председник већа – судија
Бисерка Живановић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић