



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3222/2019
25.06.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужиље АА из ..., коју заступа пуномоћник Јован Шутовић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Славољуб Вељковић, адвокат из ..., ради исељења и утврђења, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 4674/2018 од 26.03.2019. године, у седници одржаној 25.06.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија тужене, **ПРЕИНАЧУЈЕ** пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 4674/2018 од 26.03.2019. године у ставу 2. и 3. изреке, тако што се **ОДБИЈА** као неоснована жалба тужиље и потврђује пресуда Основног суда у Нишу П 3297/2016 од 28.05.2018. године у делу става 1. изреке, који се односи на обавезивање тужене на исељење и у делу који се односи на утврђење да тужиљи припада право припајања заједничких просторија и став 2. изреке.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужиља да туженој накнади трошкове ревизијског поступка у износу од 37.800,00 динара у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Нишу П 3297/2016 од 28.05.2018. године, ставом 1. изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се обавезе тужена да заузете заједничке просторије испразни од лица и ствари и зидом физички одвоји од преосталог дела свог стана, као и захтев којим је тужиља тражила да суд утврди према туженој право припајања заједничких просторија и то: сушионица површине 17,60м² и перионице површине 10,07м² у поткровљу зграде, у улици ... број ... у ..., стан број ... и то тако што ће заједничке просторије физички одвојити од стана тужене у улици ... број .../..., зазиђивањем – затварањем врата које повезују заједничке просторије са станом тужене и отварање врата из стана тужиље којом ће заједничке просторије физички повезати са станом тужиље, као и захтев којим је тражила обавезивање тужене да јој на име неоснованог обogaћења исплати износ од 6.000,00 динара месечно почев од 21.12.2014. године, док за то постоје услови, односно до исељења, са затезном каматом за сваки месец почев од 05. у наредном месецу за претходни месец. Ставом 2. изреке,

обавезана је тужила да туженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 128.400,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 4674/2018 од 26.03.2019. године, ставом 1. изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиле и потврђена пресуда Основног суда у Нишу П 3297/2016 од 28.05.2018. године у делу става 1. изреке који се односи на обавезивање тужене да тужили због неоснованог обогаћења исплати износ од по 6.000,00 динара месечно почев од 21.12.2014. године док за то постоје законски услови, односно до исељења са припадајућом каматом. Ставом 2. изреке, преиначена је пресуда Основног суда у Нишу П 3297/2016 од 28.05.2018. године у делу става 1. изреке који се односи на обавезивање тужене на исељење и у делу који се односи на утврђивање да тужили припада право припајања заједничких просторија, као и у ставу 2. изреке, тако што је обавезана тужена према тужили да заузеле заједничке просторије испразни од лица и ствари и зидом физички одвоји од овог дела свог стана, у року од 15 дана од дана пријема пресуде, па је утврђено да тужила има право припајања заједничких просторија и то: сушионице површине 17,60м² и перионице површине 10,07м² у поткровљу зграде, у улици ... број ... у ..., стан број ..., тако што ће заједничке просторије физички одвојити од стана тужене зазиђивањем – затварањем врата које повезују заједничке просторије са станом тужене и отварањем врата из стана тужиле којим ће заједничке просторије физички повезати са станом тужиле. Одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену, тужена је благовремено изјавила ревизију побијајући пресуду у преиначујућем делу, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 55/14) и утврдио да је ревизија тужене 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, тужила је власник стана број ... на ... спрату у ..., у улици ... број Решењем Секретаријата за урбанизам Града Ниша број ...-...-.../... од 10.03.1993. године, а сходно Закону о надзиђивању зграда и претварању заједничких просторија у станове ("Службени гласник РС" бр. 24/88 и 46/94) тужили је признато право припајања заједничких просторија и то перионице површине 10,07м² и сушионице површине 17,60м², све укупне површине 27,67м² у поткровљу зграде број ... поред њеног стана број Назначено решење је више пута укидано, да би исто решење под новим бројем ...-.../...-... од 04.07.2010. године постало правноснажно дана 09.07.2013. године. У међувремену, док то решење није постало правноснажно, скупштина стамбене зграде је са инвеститором, поводом реконструкције равнoг крова на згради и надоградње стамбене зграде и изградње кoсoг крова на згради, закључила уговор 11.06.2003. године. Према члану 2. тог уговора закљученим са Предузећем „ПРО СОФТ ИНЖЕЊЕРИНГ“ ДОО из Ниша, као инвеститору је дозвољено и да претвори постојеће заједничке површине (површину од 30м² на улазу број ... и 20, 70м² на улазу број ...) у стамбени простор, попуни, догради ... етажу, те да изнад ... етажe

изгради и поткровље. Према члану 4. назначеног уговора инвеститор стиче право својине на целокупном простору саграђеном (укључујући и сада постојеће заједничке просторије) осим две новоизграђене заједничке просторије у таванском делу, површине 30м² изнад улаза број ... и 20,70м² на улазу број Уговорен је оверен код Општинског суда у Нишу под Ов .../... дана 11.06.2003. године. На основу закљученог уговора Предузеће „ПРО СОФТ ИНЖЕЊЕРИНГ“ као инвеститор је добило и решење о одобрењу за изградњу које му је издато од стране надлежног општинског органа дана 31.10.2003. године. Истим му је одобрено претварање заједничких просторија на броју ... укупне површине 20,70м² у стамбени простор и да попуни пету етажу и изгради поткровље изнад целе површине стамбене зграде са таваном и оставама за новопланиране станове као и две заједничке просторије исте површине које ће остати у власништву Скупштине станара стамбене зграде у Нишу у улици ... број Инвеститор је у складу са издатом грађевинском дозволом извео грађевинске радове и од дела новоизграђеног простора и дела који је раније постојао, направио посебну стамбену јединицу као стан број ... који има укупну површину 39,19м². Предметни стан је по уговору о купопродаји стана купила од „ПРО СОФТ ИНЖЕЊЕРИНГ“ ДОО из Ниша овде тужена ББ из Уговор је оверен код Општинског суда у Нишу под Ов .../... од 23.12.2004. године. Тужена је ушла у државину предметног стана и исти користи. Пре него што је предметни стан завршен и започета изградња, тужила је на основу решења Секретаријата за урбанизам Града Ниша број ...-...-.../... од 10.03.1993. године спорне просторије припојила свом стану, али када је била одсутна, принудно је исељена од стране „ПРО СОФТ ИНЖЕЊЕРИНГ“ тако што су јој ствари из тог дела изнете на улицу код контејнера, а тај део припојен приликом градње новоизграђеном стану број ...чији је власник овде тужена.

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је одбио тужбени захтев тужиле као неоснован. Налазећи да на страни тужене постоји недостатак пасивне легитимације сходно одредби члана 37. ЗОСПО обзиром да је иста у државини предметних непокретности по основу пуноважног уговора о купопродаји стана који је оверен пред судом под Ов .../... од 23.12.2004. године. Тужена није неосновано заузела део простора који потражује тужила. Тај простор је присаједињен осталом делу њенога стана и не може се физички раздвојити јер је све то обједињено приликом надоградње и санације равног крова. Тужена је у државини спорног простора, савесна је, тај простор користи не без правног основа јер има валидан купопродајни уговор.

Другостепени суд је нашао да је првостепени суд правилно утврдио чињенично стање и да правилно поступио када је одбио тужбени захтев тужиле везано за исплату по 6.000,00 динара месечно почев од 21.12.2014. године на име неоснованог обогаћења, па до исељења јер тужила сходно чл. 7. и 231. ЗПП није доказала да је тужена коришћењем назначених просторија остварила корист коју потражује тужбеним захтевом да је исти у корелацији са умањењем њене имовине тј. са материјалним губитком који исти има због некоришћења предметних просторија као својих ствари у траженом периоду. Тужена је те просторије користила са правним основом и била савесна страна јер је пре куповине стана увидела да постоји грађевинска дозвола за изградњу издата инвеститору, а осим тога продавац јој је пружао заштиту од претензија трећих лица односно пружао јој је заштиту едевикције. Међутим, везано за други део тужбеног захтева другостепени суд није прихватио правне аргументе које је изнео првостепени суд. Полазећи од одредбе члана 37. ст. 1. и 2. Закона о основама

својинскоправних односа као и члана 19. Закона о својини на деловима зграда, као и одредби чл. 20-34. тада важећег Закона о надзиђивању зграда и претварању заједничких просторија у станове, закључује да је моментом доношења решења о признавању тужиљи права на припајање заједничких просторија свом стану (решење од 10.03.1993. године), осталим станарима престало право коришћења на заједничким просторијама у поткровљу зграде, те да је на основу тога тужиља стекла искључиво право трајног коришћења спорних просторија, а тиме и право својине сходно одредби члана 20. Закона о основама својинскоправних односа. При томе, другостепени суд налази да су ништаве одредбе чл. 2. и 4. уговора о уређењу међусобних односа које је закључила Скупштина станара са инвеститором под Ов .../... од 11.06.2003. године а све сходно одредби члана 103. став 1. Закона о облигационим односима јер Скупштина станара није могла пренети право својине на спорним просторијама инвеститору „ПРО СОФТ ИНЖЕЊЕРИНГ“. Сходно томе произилази да ни привредно друштво „ПРО СОФТ ИНЖЕЊЕРИНГ“ није могло располагати спорним простором јер није могао постати власник истог услед ништавости наведених одредби уговора о уређењу међусобних односа, те је тужена купила спорни простор од невласника услед чега не ужива правну заштиту према власнику. Имајући у виду да се куповином од невласника може стећи својина само на покретној ствари под прописаним условима сходно одредби члана 31. Закона о основама својинскоправних односа то је другостепени суд сходно цитираним одредбама Закона о надзиђивању зграда и претварању заједничких просторија у станове усвојио жалбу тужиље и у том делу преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев.

По оцени Врховног касационог суда, у побијаној другостепеној пресуди погрешно је примењено материјално право када је првостепена пресуда преиначена у делу става 1. и 2. изреке и усвојен тужбени захтев тужиље. Ово из разлога што је у овој правној ситуацији другостепени суд морао да води рачуна о савесности странака везано за стицање права својине на спорном простору. Из чињеничног стања произилази да је тужена савесна јер је стан купила од инвеститора који је уредно добио грађевинску дозволу. Тужена је испунила своју обавезу према уговору о купопродаји стана и налази се у државини спорног простора. Спорни простор је фактички припојен осталом делу њеног стана. Даље, тужиљи је решење о признавању права на припајање заједничких просторија у површини од 27,60м² у поткровљу зграде број ...постало правноснажно тек дана 09.07.2013. године. Стога произилази да тужиља још увек није имала правноснажну одлуку о припајању предметних заједничких просторија свом стану. Тачно је да тужиља од стране Привредног друштва „ПРО СОФТ ИНЖЕЊЕРИНГ“ принудно исељена из предметних просторија али иста је имала и могућност правне заштите подношењем тужбе за сметање државине и сл. Стоји чињеница да Скупштина станара стамбене зграде након доношења решења Секретаријата за урбанизам Града Ниша од 10.03.1993. године којим је тужиљи признато право припајања заједничких просторија свом стану није могла са инвеститором „ПРО СОФТ ИНЖЕЊЕРИНГ“ да закључи уговор о уступању тог простора за надзиђивање, те да надлежни државни орган није требао да изда грађевинску дозволу Привредном друштву „ПРО СОФТ ИНЖЕЊЕРИНГ“ којим би грађевинском дозволом био обухваћен и спорни простор, а ово из разлога што се ради о државном органу који је у саставу Скупштине општине Ниш, а између свих тих органа мора да постоји одређена информисаност приликом одлучивања када се ради о истој ствари. Због тих пропуста, тужиљу одлука суда не лишава права на накнаду

штете. Међутим, у контексту оцене савесности тужиље и тужене, Врховни касациони суд налази да је правилно проценио првостепени суд да је савесност тужене већег степена у односу на савесност тужиље, иста је у државини спорног простора, те да сходно томе истој треба пружити правну заштиту. Стога је Врховни касациони суд нашао да је пресуду другостепеног суда у том делу било неопходно преиначити и потврдити пресуду првостепеног суда.

С обзиром на наведено, другостепена пресуда је преиначена, одбијена жалба тужиље и потврђена првостепена пресуда у складу са чланом 416. став 1. ЗПП.

Одлука о трошковима ревизијског поступка донета је у складу са чл. 153. и 165. ЗПП, према важећој адвокатској тарифи и таксеној тарифи из Закона о судским таксама.

**Председник већа
судија
др Драгиша Б. Слијепчевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић