



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 14005/2023
31.01.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је пуномоћник Марија Васић, адвокат из ..., против тужених ВВ из ..., чији је пуномоћник Филип Бацковић, адвокат из ..., ГГ из ..., чији је пуномоћник Милош Стојадиновић, адвокат из ... и Градске општине Стари град, Београд, коју заступа Правобранилаштво ГО Стари град, ради утврђења и исељења, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3353/19 од 31.07.2019. године, у седници одржаној 31.01.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3353/19 од 31.07.2019. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 404/12 од 22.01.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да суд утврди да је ништав и не производи правно дејство уговор о откупу једнособног стана број 3, површине 35м² на првом спрату, трећи улаз из дворишта са степеништа десно у Београду у улици ... број .., закључен између туженог ГГ са туженом Градском општином Стари град дана 13.03.1999. године и оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов 628/98, те да су тужени дужни признати и трпети и да пресуда тужиоцима буде основ у поступку брисања описаног стана и власника овог стана друготуженог ГГ из листа непокретности број .. КО Стари град, на кат. парц. бр. .. као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да суд утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности једнособног стана број 3, површине 35м² на првом спрату, трећи улаз из дворишта са степеништа десно у Београду у улици ... број .., који су закључили ГГ и ВВ дана 01.09.2006. године, оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов 13246/06, што су тужени ВВ и ГГ дужни признати и трпети, као неоснован. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да је престало својство носиоца станарског права туженом ГГ на једнособном стану број 3, површине 35м² на првом спрату, трећи улаз из дворишта са степеништа десно у Београду у улици ... број .., лист непокретности број .. КО Стари град, кат. парц. бр. ..., услед исељења из стана, што је тужени ГГ дужан признати и

трпети, као неоснован. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да суд обавезе тужену ВВ да се са свим лицима и стварима исели из једнособног стана број 3, површине 35м² на првом спрату, трећи улаз из дворишта са степеништа десно у Београду у улици ...број .., лист непокретности број .. КО Стари град, на кат. парц. бр. .. и преда на слободно коришћење и располагање тужиоцима, као неоснован. Ставом петим изреке, одбијен је тужбени захтев за одређење привремене мере ради обезбеђења неовчаног потраживања тужилаца којим су тражили да суд забрани туженима ВВ и ГГ отуђење и оптерећење непокретности и то: стан број 3, једнособног, површине 35м² на првом спрату, трећи улаз из дворишта са степеништа десно у Београду у улици ... број .., уписаног у лист непокретности број .. КО Стари град, на кат. парц. бр. .. на име ГГ, као неоснован. Ставом шестим изреке, обавезани су тужиоци да туженој солидарно исплате износ од 745.500,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности до исплате, ГГ износ од 745.000,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности до исплате и Градској општини Стари град Београд 528.000,00 динара са законском затезном каматом од дана пресуђења 22.01.2018. године на име трошкова поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3353/19 од 31.07.2019. године, ставом првим изреке, потврђена је у целости пресуда Вишег суда у Београду П 404/12 од 22.01.2018. године а жалбе тужилаца АА и ББ и туженог ГГ одбијене као неосноване. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужилаца и туженог ГГ за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију, због битне повреде одредаба ЗПП из члана 361. став 1. ЗПП, у вези члана 398. став 1. тачка 2. ЗПП и битне повреде ЗПП из члана 361. став 2. тачка 12. и погрешне примене материјалног права из члана 363. ЗПП у вези члана 398. став 1. тачка 3. ЗПП.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 125/04, 111/09) који се примењује на основу члана 506. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23) Врховни суд је утврдио да ревизија тужилаца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности нити су учињене битне повреде поступка на које се у ревизији тужилаца указује.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Комисије за национализацију при НОО Стари град у Београду Н 2238/59 од 02.02.1960. године, дана 26.12.1958. године национализоване су и постале друштвена својина две зграде у улици ... број .. раније власништво ДД, ЂЂ и ЕЕ. Решењем Комисије за национализацију Н 2238/59 од 01.12.1960. године у корист ДД изузет је од национализације и остављен у својину један стан од пет соба и осталих споредних просторија који се налази у уличној згради у ... број .. на првом спрату лево са степеништа. Упис друштвене својине на згради у земљишним књигама уписан је решењем Другог среског суда у Београду Дн 4862/61 од 17.10.1961. године и извршена је забележба посебних делова зграде који су изузети од национализације, између осталог и стан на првом спрату уличне зграде који се састоји од пет соба са споредним просторијама, чији је власник ДД. Његови следбеници су 1970. године продали предметни стан по уговору о купопродаји од 12.05.1970. године купцу Титовим заводима „Литострој“ у уговору стан је описан као петособан, комфоран стан у ... на првом спрату од улаза са степеништа, лева страна зграде, површине 161м². Тачком 2. уговора констатовано је да се стан купује у фактичком стању какав је у моменту закључења уговора како у погледу грађевинског изгледа тако и у погледу усељивости, јер је део непокретности усељив, који се односи на пет соба,

предсобље, као и просторије које су служиле за купатило и WC који су демонтирани, што приближно износи око 130м². Други део од око 31-32м² је неусељив, у којем стану је треће лице као носилац станарског права, а састоји се од споредних просторија. У стечајном поступку који је вођен у Словенији над фирмом „Литострој холдинг“ ДД, решењем Ст 89/98 Окружног суда у Љубљани на предлог стечајног управника дозвољена је продаја стана површине 161м² на првом спрату стамбене зграде у ... непосредном погодбом купцу ББ. Купопродајни уговор закључен је 06.01.2005. године а оверен 08.02.2005. године пред Првим општинским судом у Београду под Ов 1358/05. Уговором је констатовано да купац купује непокретност у постојећем стању по начелу виђено – купљено и продавац не одговара купцу за материјалне и правне недостатке непокретности. Стан је идентификован у површини од 161м² на првом спрату стамбене зграде на адреси ..., на десној страни зграде, односно на левој страни од степеништа зграде и састоји се од пет соба, предсобља, купатила, WC приближне површине од 130м² и дела површине од 31м² који представља површину просторије. Тужиља АА је сестра тужиоца ББ. На основу правноснажне пресуде Првог општинског суда у Београду П 7273/05 од 30.01.2006. године утврђено је да је сувласник на ½ овога стана. Према уверењу Службе за катастар непокретности од 31.03.2010. године решење Ргз 1132/05 од 28.06.2005. године на петособном стану бб површине 161м² на првом спрату зграде у ... уписано на Титови заводи „Литострој“ из Љубљане са уделом од 1/1 извршена је укњижба права својине у корист ББ са уделом од 1/1. Тужени ГГ дана 29.06.1989. године закључио је уговор о коришћењу стана са Основном заједницом за становање којим прима на коришћење на неодређено време део стана број 4 чији је претходни носилац станарског права био ЖЖ. Стан се налази у згради у улици ... број .. на првом спрату површине 35м². Уговором о откупу стана број 360-290/98 који је оверен под Ов 628/98 дана 12.03.1998. године и анекса тог уговора, ГГ је откупио од Општине Стари град као продавца стана који је описан као једноособан стан број 3 са степеништа десно на првом спрату у улици ... на улазу 3 из дворишта десно површине 35м² на парцели Уговором је констатовано да је продавац на основу решења о национализацији Н 2238/59 ванкњижни носилац права располагања на овом стану. Решењем РГЗ од 14.07.2006. године на згради број 1 у улици ... извршен је упис посебног физичког дела зграде и то једноособног стана број 3, површине 35м² на првом спрату у згради извршена укњижба права својине у корист ГГ са уделом од 1/1. ГГ који је постао власник стана путем откупа је предметни стан продао овде туженој ВВ уговором од 01.09.2006. године. Након тога тужена ВВ се решењем РГЗ СКН од 14.07.2006. године укњижила као власник стана. Стан у коме се налази сада тужена ВВ носи ознаку број .. и формиран је као посебан стан и налази се у дворишном делу зграде и представља посебну стамбену јединицу површине 35,79м².

При овако утврђеном чињеничном стању првостепени суд је одбио тужбени захтев тужилаца из следећих разлога: Наиме, решењем о изузимању од национализације од 01.12.1960. године, изузет је од национализације део непокретности ранијем власнику ДД по његовом захтеву. У решењу је констатовано да се ради о стану укупне површине 126,81м² да се оставља у својину власнику сходно члану 17. Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта. Целокупни тај простор је имао 161м² али је с обзиром да је констатована структура стана која се оставља ДД на тај начин дошло је до поделе петособног стана на две сада стамбене јединице и то један око 130м² који је сада власништво тужилаца и површине 35м² која је сада спорна, чији се улаз налази из дворишта. Формално разграничење даље није праћено адекватном укњижбом јер је на формираном преосталом делу стана, као себног стана од 35м² није укњижена друштвена својина а стан који је изузет од национализације није усклађен са фактичким подацима због чега је каснија према

упису из 2005. године у листу непокретности уписан и стан од 161м² и стан од 35м² а који стан су купили тужиоци представља нетачан податак у погледу површине. Чињеница је да су тужиоци купили стан од ранијег власника продавца „Литостроја“ из Љубљане. Исти су знали да је у питању петособан стан у уличној згради у ... улици површине око 130м². Те чињенице проистичу не само из исказа тужилаца већ и из купопродајног уговора где се наводи да је стан купљен по принципу виђено купљено а за последицу је имало и примерено ниску купопродајну цену како је изјавила тужила. Проистиче да је стан који је раније имао површину 161м² се састојао од два дела јер се идентификује као стан од 130м² који је усељив и који је сада власништво тужилаца и другог неусељивог дела од 32м² на коме касније постају носиоци станарског права друга лица а у опет каснијем периоду као носилац станарског права постаје овде тужени ГГ који је тај стан откупио и продао друготуженој ВВ. Тај део од 35м² представља функционалну целину као себан стан, има улаз из дворишног дела зграде али је он касније припадао већој површини тј. другој целини стана и чему су служиле те просторије није од значаја и није основ за усвајање тужбеног захтева тужилаца. Ово из разлога што је ГГ као носилац станарског права од трећетужене Општине Стари град 1998. године тај стан откупио, потом се укњижио као власник истог да би стан након тога отуђио ВВ 2006. године која се на стану укњижила као власник. Сви ти уговори – уговор о откупу и касније уговор о продаји нису закључени супротно законима ни Закону о становању, ни Закону о промету непокретности, нити су закључени супротно Закону о облигационим односима. Последња у низу стицаоца тог стана је тужена ВВ као савесни стицалац предметне непокретности. Стан је стекла у својину пуноважним правним послом од књижног власника који је потом и укњижила на своје име. Због тога тужиоци немају основ да траже њено иселење а сходно свему утврђеном тужбени захтев тужилаца је одбијен у целости као неоснован.

Другостепени суд је у свему прихватио правну аргументацију првостепеног суда и потврдио првостепену пресуду.

По оцени Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право. Правилан је закључак нижестепених суда да тужиоци немају правни основ у погледу свих тужбених захтева означених у тужби. Тужени ГГ је стекао станарско право на предметном стану (који раније можда јесте био саставни део другог стана) али је станарско право стекао у складу са позитивним прописима. Исти је у складу са законом 1998. године стан откупио и као власник стана се укњижио у Служби за катастар непокретности. Након тога као савестан стицалац тог стана, стан је продао друготуженој ВВ 01.09.2006. године путем уговора који је оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов 13246/06. Тужена ВВ као савестан стицалац и са законитим правним основом се укњижила као власник предметног стана у Служби за катастар непокретности. Тужени ГГ и ВВ су савесни стицаоци права својине на предметном стану. Исти не могу сносити правну одговорност што одређена процедура која је спровођена још 1948. године па надаље, није резултирало одговарајућим књижењем у јавним књигама. С друге стране у уговору који је закључен између „Литострој холдинг“ ДД из Словеније са купцима – уговор од 06.01.2005. године који је оверен 08.02.2005. године пред Првим општинским судом у Београду под Ов 1358/05, констатовано је да продавац не одговара купцу за материјалне и правне недостатке ствари а да се непокретност купује у постојећем стању по начелу виђено – купљено. Практично, тужилац ББ је знао шта купује, јер је на лицу места могао да провери колика је површина стана који купује. Спорни стан тада је већ био усељен од стране трећег лица са одговарајућим правним основом. У контексту тога произлази да су тужени ГГ и ВВ били савесни стицаоци својине на спорном стану имају

одговарајући правни основ па је правилан закључак нижестепених судова да је тужбени захтев тужилаца неоснован.

Стога се наводи из ревизије тужилаца, а који су практично истицани и у жалбеном поступку не могу прихватити као основ за доношење другачије одлуке у овој правној ствари.

На основу члана 405. став 1. ЗПП Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић