



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 84/2015
24.09.2015. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Јелене Боровац и Звездане Лутовац, чланова већа, у парници тужилаца К.А., Н.А., В.С.М., В.Ђ., О.П., Н.Д. и Р.Б., сви из Б., чији је заједнички пуномоћник Б.К., адвокат у Б., против туженог Д.И. из Б., чији је пуномоћник З. Л., адвокат у Б., ради чинидбе, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 7363/2012 од 18.06.2014. године, у седници одржаној 24.09.2015. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 7363/2012 од 18.06.2014. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужилаца за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду бр. П 20040/10 од 28.06.2012. године је усвојен тужбени захтев тужилаца К.А., Н.А., В.С.М., О.П. и Н.Д., сви из Б., па је обавезан тужени Д.И. из Б. да тужиоцима преда у државину слободне од лица и ствари заједничке просторије зграде број ... у улици ... у М. – Б., тако што ће уклонити метална врата у ходнику зграде иза улазних врата, склонити физичко обезбеђење у згради и испред зграде, што ће примерак кључа од улазних врата од зграде предати сваком од тужилаца, уклонити врата постављена на огради испред зграде, те уклонити сваку другу препреку која би спречавала улазак и пролазак тужилаца кроз зграду, те да тужиоцима К.А. и Н.А. преда у државину стан број 8 на првом спрату, слободан од лица и ствари и кључеве од улазних врата стана, тужиљи В.С.М. преда у државину стан број 11 на другом спрату слободан од лица и ствари и кључеве од улазних врата стана, тужиљи О.П. преда у државину стан број 7 на првом спрату, слободан од лица и ствари и кључеве од улазних врата стана и тужиљи Н.Д. преда у државину стан број 14 у поткровљу зграде, слободан од лица и ствари и кључеве од улазних врата стана и да ако то не учини се овлашћују тужиоци да о трошку туженог уклоне описана метална врата у ходнику зграде као и врата постављена на огради испред зграде и сваку другу постављену препреку која би спречавала тужиоце у државини како заједничких делова зграде тако и сваког стана тужилаца, те да замени браве како на улазним вратима број ... у улици ... у Б.–М., тако и на улазним вратима станова тужилаца у овој згради број 7, 8, 11 и 14 о трошку туженог, све у року од осам дана. Другим ставом изреке одбијен

је тужбени захтев тужилаца В.Ђ. и Р.Б., обе из Б. Трећим ставом изреке је обавезан тужени да тужиоцима К.А., Н.А., В.С.М., О.П. и Н.Д. исплати трошкове поступка у износу од 910.500,00 динара, у року од 15 дана. Четвртим ставом изреке су обавезане тужиле В.Ђ. и Р.Б. да туженом исплате на име трошкова парничног поступка износ од 60.000,00 динара, у року од 15 дана.

Апелациони суд у Београду је пресудом број Гж 7363/2012 од 18.06.2014. године, одбио као неосноване жалбе тужила Р.Б. и В.Ђ. и туженог Д.И. и потврдио је наведену пресуду Вишег суда у Београду. Одбио је захтев тужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка у износу од 411.500,00 динара.

Против назначене пресуде Апелационог суда у Београду, тужени је изјавио благовремену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Тужиоци су изјавили одговор на ревизију и поставили су захтев за трошкове састава одговора на ревизију.

Одлучујући о ревизији туженог на основу члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр.125/04 и 111/09), који се примењује на основу члана 506. став 1. сада важећег Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр.72/11 и 55/2014), Врховни касациони суд је оценио да ревизија туженог није основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Није учињена ни битна повреда поступка из тачке 7. овога члана на коју указује ревидент јер тужени није поступио по обавези из члана 144. став 1. ЗПП и није известио суд о промени своје адресе, па је стога суд применио став 2. овога члана и одредио да се убудуће достављање у парници за туженог врши истицањем писмена на огласну таблу суда.

Наиме, из списка произилази да је Апелациони суд у Београду решењем од 12.07.2013. године отворио главну расправу у предмету број Гж 7363/12 и заказао главну расправу за 28.05.2014. године са налогом да се на расправу позове тужени и његов пуномоћник. Пуномоћник туженог адвокат В.Б. и М.Ј.В. су 07.05.2014. године известиле апелациони суд да су откази пуномоћје туженом. Рочиште заказано за 28.05.2014. године није одржано, јер туженом није достављен позив. Председник већа се обратио Полицијској станици Звездара, Полицијске управе за град Београд, МУП Републике Србије са захтевом да туженом достави позив за рочиште за 03.06.2014. године. Ни то рочиште није одржано јер Полицијска управа није успела да достави позив туженом. Доставила је извештај 01.06.2014. године да је тужени пријављен на адреси из тужбе, али да га не налазе на тој адреси. Рочиште за расправу 18.06.2014. године је одржано у одсутности туженог, коме је позив достављен путем огласне табле. Произилази да није било незаконитог поступања пропуштањем достављања од стране другостепеног суда туженог, те нема битне повреде поступка на коју ревидент указује.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је 15.03.2004. године као суинвеститор са инвеститорима и носиоцима права коришћења катастарске парцеле број ... К.О. М., М.Р.1 и М.М., закључио и оверио уговор о суинвеститорским односима

и заједничкој изградњи. Тим уговором инвеститори су туженом уступили катастарску парцелу ради изградње, а тужени се обавезао да ће о свом трошку као извођач извести грађевинске, грађевинско-занатске и све столарске радове на заједничкој изградњи новог објекта према пројектној техничкој документацији и према важећим прописима и обавезним стандардима који важе за ову врсту послова. Уговорили су да по завршетку изградње, инвеститори стичу право својине на два стана површине од 55 м² на првом спрату и у поткровљу зграде, док остали станови припадају у својину туженом. Суинвеститори М.Р.1 и М.М. су 28.02.2004. године овереним пуномоћјем овластили туженог да у њихово име и за њихов рачун може да предузме све правне радње у вези непокретности која се налази на катастарској парцели ... К.О. З., између осталог да може да прима капару и продајну цену. На дан закључења уговора 15.03.2004. године, тужени је пуномоћјем овластио Д.С. да у његово име и за његов рачун може да нуди на продају све станове у новоизграђеном објекту на поменутој катастарској парцели, да закључи предугоре, да прими капару, закључи уговоре о продаји и да прими исплату продајне цене. Правноснажним решењем од 08.07.2004. године, инвеститорима је издато одобрење за градњу. Тужиоци К.А. и Н.А. су 10.02.2005. године, закључили и оверили уговор о продаји стана број 8 свако са уделом од по ½ у наведеној згради на новоформираној грађевинској парцели број ... К.О. М., ... Уговорена цена стана од 35.000 евра је исплаћена пуномоћнику туженог Д.С. Тужиља В.С.М. и тужени су 19.07.2004. године закључили и оверили уговор о продаји стана број 11. Тужени се обавезао да ће тужиљу увести у државину стана најкасније до 30.11.2004. године. Продајна цена стана је износила 23.000 евра и тужиља ју је исплатила пуномоћнику туженог Д.С. Тужени и Д.Ћ. су 12.06.2004. године, закључили уговор о продаји стана број 8, у истој згради за купопродајну цену од 22.800 евра. Купац Д.Ћ. је цену исплатио пуномоћнику Д.С. Уговором о поклону овереним у суду купац Д.Ћ. је овај стан поклатио тужиљи О.П. Тужени је Н.С., (тужиља Н.Д.), продао стан број 14 уговором о продаји непокретности, овереним у суду 24.06.2004. године. Продајна цена је уговорена у износу од 22.000 евра. Тужиља је исплатила 19.000 евра, а износ од 3.000 евра није платила до уговореног дана 24.09.2004. године, јер је тужени већ дошао у дужничку доцњу са извршењем уговора. Тужени је дописом од 19.07.2006. године обавестио Д.С. да отказује пуномоћје од 15.03.2004. године. Правноснажним решењем о одобрењу за изградњу од 12.02.2009. године престаје да важи правноснажно одобрење за изградњу од 08.07.2004. године, а инвеститорима М.Р.1 и М.Р.2 (раније М.) одобрена је изградња слободно стојећег стамбеног објекта спратности СУ+ПР+2 на грађевинској парцели број ... К.О. М. Правноснажним решењем од 30.04.2012. године овим инвеститорима је одобрена употреба стамбеног објекта саграђено на наведеној парцели, а у коме се налазе станови у приземљу број 1, 2, 3 и 4, на спрату станови 5, 6, 7 и 8, на другом спрату станови број 9,10, 11 и 12 и у поткровљу станови М1, М2, М3 и М4.

Утврђено је да су станови купљени у сивој фази тако што је на свим становима била постављена столарија и изнутра су били измалтерисани. Изградња стамбеног објекта је трајала више година и по завршетку изградње када су станови оспособљени за становање сви тужиоци су се уселили у купљене станове тако што им је кључеве од станова и кључеве од улаза у стамбену зграду дао водоинталатер који је истовремено био и чувар на градилишту. Стамбена зграда у којој се налазе станови је била прикључена на воду, али не и на струју и грејање. Тужени је као инвеститор знао да су се тужиоци уселили у станове и није се противио све до 07.07.2008. године када су сви тужиоци избачени из станова у којима су становали 10 месеци. Почев од 07.07.2008. године тужиоци немају приступ становима, јер је тужени поставио метална врата у ходнику зграде иза улазних врата, поставио физичко обезбеђење у згради и испред

зграде, поставио ограду око зграде и променио браве на улазним вратима од станова тужилаца.

На основу овако утврђених чињеница правилно су нижестепени судови усвојили тужбени захтев тужилаца К.А., Н.А., В.С.М., О.П. и Н.Д., јер је утврђено у поступку да су тужиоци као купци и тужиља О.П. као правни следбеник купца Д.Ћ., испунили обавезу исплативши цену из уговора о продаји и тиме извршили уговоре, те да имају право да од туженог, продавца станова захтевају предају у државини станове који су предмет уговора о продаји који су саграђени по одобрењу за градњу и за зграду је издато одобрење за употребу. Нижестепени судови су применили одредбе члана 454. став 1, 467. став 1. и 475. Закона о облигационим односима који регулише уговор о продаји. Правилно је другостепени суд ценио чињеницу да се закљученим уговорима са тужиоцима, тужени обавезао да ће изградњу станова завршити током 2004. године, најкасније 01.07.2005. године (уговор о продаји стана закљученог са тужиоцима К. и Н.А.), а да је стамбени објекат завршен тек 2012. године у целини, када је издата и употребна дозвола. Тужени је био у доцњи са испуњењем своје уговорне обавезе и зато се применом члана 636. став 4. ЗОО о не може позивати на повећање цене до које је дошло након његовог доласка у доцњу о чему се ваљано изјаснио другостепени суд.

Неосновано ревидент истиче да је по члану 295. став 1. ЗОО уговорну обавезу према тужиоцима већ испунио и да не може поново да је испуњава. Тужени је одузео тужиоцима, власницима станова државину 07.07.2008. године (након 10 месеци коришћења станова).

Одредбом члана 37. Закона о основама својинскоправни односа („Службени гласник РС“ бр.115/05) је прописано да власник може тужбом захтевати од држаоца повраћај индивидуално одређене ствари. Власник мора доказати да на ствари чији повраћај тражи има право својине, као и да се ствар налази у фактичкој власти туженог. Право на подношење тужбе из става 1. овога члана не застарева.

Тужиоци су доказали да су власници станова (основ је уговор о продаји станова закључен са туженима, исплатили су цену станова и у станове се уселили), а доказали су да тужени неосновано држи станове у фактичкој власти као и заједничке просторије, улаз у зграду и ходнике који воде до станова тужилаца тако што је поставио неколико препрека. Тужиоци су као власници станова заједничари на заједничким деловима зграде и уређајима у згради и имају право заједничке недељиве својине према члану 19. став 2. Закона о основама својинскоправни односа. Како им тужени онемогућава да се користе посебним деловима зграде он је пасивно легитимисан да уклони препреке које је поставио и тужиоцима омогући коришћење заједничких делова зграде у складу са њиховим правима према наведеном закону. Тужиоци нису били дужни да овом тужбом обухвате све заједничаре како то ревидент погрешно тврди у ревизији, већ чинидбу траже од њега јер их он онемогућава да се користе заједничким деловима зграде.

Тужиоци имају право да траже од туженог да уклони све препреке које је поставио да би ушли у зграду у којој се налазе њихови станови. Тужени је променио браве на становима и зато тужиоци имају право да траже да им тужени преда нове кључеве од станова на којима су власници као и кључеве од улазних врата зграде. Ревидент не износи ни један разлог због којих је тужиоцима којима је продао станове и од њих примио купопродајну цену те се није противио њиховом уселењу, онемогућио

да станове користи поставивши препреке око зграде и у згради и зашто их је депоседирао из станова.

Из свих наведених разлога, Врховни касациони суд је оценио да ревизија туженог није основана, па је одлучио као у изреци на основу члана 405. став 1. ЗПП.

Врховни касациони суд је оценио да одговор на ревизију није био нужан, па је применом члана 154. ЗПП одлучио да тужиоцима не досуди трошкове настале због састава одговора на ревизију.

**Председник већа - судија
Предраг Трифуновић,с.р.**