



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2892/2020
28.10.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Неђо Јовановић, адвокат у ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Весна Караџић, адвокат у ..., ради утврђења права власништва и предаје државине, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 8260/2019 од 14.11.2019. године, у седници већа одржаној 28.10.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 8260/2019 од 14.11.2019. године.

Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду број П 5473/2017 од 19.04.2018. године, је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав уговор о купопродаји закључен између Грађевинског предузећа „Domestic Invest“ д.о.о Београд, као продавца и ББ из ... као купца, оверен у Другом општинском суду у Београду под бројем Ов 12901/2008 од 03.09.2008. године и анекс уговора оверен у Другом општинском суду у Београду под бројем Ов 15356/2008 од 16.10.2008. године (став 1.). Другим ставом изреке је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је власник једноипособног стана број ..., на II спрату, који се налази у стамбеној згради у улици ... број ... у ..., улаз број ..., изграђеној на катастарској парцели број ... КО ..., укупне површине 46,77 м2. Трећим ставом изреке је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да тужени преда у државину стан описан у претходном ставу. Четвртим ставом изреке је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да тужени исплати износ од 13.250 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања са домицилном каматом од дана пресуђења па до исплате. Петим ставом изреке је обавезан тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 445.500,00 динара.

Апелациони суд у Београду је пресудом број Гж 8260/2019 од 14.11.2019. године у првом ставу изреке, одбио као неосновану жалбу тужиоца и потврдио је ожалбену пресуду у њеном првом ставу изреке. Другим ставом изреке је преиначио пресуду Другог основног суда у Београду у њеном другом ставу изреке утолико што је усвојио тужбени захтев тужиоца, па је утврдио да је тужилац власник једноипособног стана број ..., на II спрату, који се налази у стамбеној згради, у улици ... у ..., улаз број ...,

изграђеној на катастарској парцели број ... КО ..., укупне површине 46,77 м², што је тужени дужан да призна и трпи да се тужилац на основу ове пресуде упише у катастар непокретности код надлежне Службе за катастар непокретности као власник стана. Трећим ставом изреке је преиначена наведена пресуда у њеном трећем ставу изреке, утолико што је усвојен тужбени захтев тужиоца, па је обавезан тужени да описани стан преда у државину тужиоцу у року од 15 дана. Четвртим ставом изреке је преиначено решење о трошковима парничног поступка садржано у петом ставу изреке пресуде Другог основног суда у Београду утолико што је тужени обавезан да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 612.604,00 динара. Петим ставом изреке је обавезан тужени да тужиоцу на име трошкова другостепеног поступка исплати износ од 60.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете од стране другостепеног суда, тужени је изјавио благовремену ревизију побијајући пресуду у њеном другом, трећем, четвртом и петом ставу и то због битне повреде поступка учињеним пред другостепеним судом, погрешно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужилац је дао одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 и 55/14), па је оценио да је ревизија туженог дозвољена, али да није основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности, а нису учињене ни повреде поступка пред другостепеним судом на шта се у ревизији указује, јер другостепени суд није утврдио другачије чињенично стање од оног које је утврђено у првостепеном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању тужилац је са Грађевинским предузећем „Domestic Invest“ д.о.о Београд, кога је заступао директор ВВ из ..., закључио предуговор о продаји стана 28.01.2008. године, а потом уговор о продаји стана који су оверили 29.02.2008. године пред Другим општинским судом у Београду. Тужилац је купио стан по систему „кључ у руке“, који је по структури једноипособан стан и налази се у ..., у улици ..., стан број ..., на ... улазу и на II спрату, укупне површине 46,77 м², који се налази у стамбеној згради изграђеној на катастарској парцели број ... КО ... за купопродајну цену у износу од 70.155 евра. У уговору је констатовано да је купац на име капаре исплатио продавцу износ од 7.015 евра, а да ће преостали износ купопродајне цене од 63.104 евра исплатити кроз прву рату у износу од 56.125 евра и другу рату у износу од 7.015 евра, обе у динарској противвредности по средњем курсу на дан исплате, најкасније до усељења 30.07.2008. године када је уговорена предаја непокретности купцу. Тужилац је исплатио прву рату од 56.125 евра, а није платио последњу у износу од 7.015 евра. Након закључења уговора о продаји стана тужилац је у априлу 2008. године, ангажовао мајсторе који су изводили радове у стану по његовом избору (изградња шанка и преградних зидова са стубовима), које је редовно обилазио, а у стан је улазио тако што је кључеве узимао од пословође градилишта које би након напуштања стана пословођи и враћао. Међутим, од почетка маја 2008. године тужилац више није улазио у спорни стан, јер су испред зграде извођени радови на уређењу прилаза, а радови на згради су продужени и након уговореног рока. У септембру 2008.

године, тужилац је био обавештен од стране полиције да постоји проблем у вези његовог стана, у којем се налази друго лице које је уселио директор Грађевинског предузећа „Domestic Invest“ д.о.о Београд, ВВ, са којим је и тужилац закључио и оверио уговор о продаји.

Грађевинско предузеће „Domestic Invest“ д.о.о Београд кога је заступао директор ВВ је као продавац са туженим ББ као купцем закључило уговор о купопродаји који су оверили 03.09.2008. године пред Другим општинским судом у Београду чији је предмет била продаја стана који је претходно продат тужиоцу и то за купопродајну цену од 80.000 евра. У анексу уговора од 16.10.2008. године је наведено да је тужени купопродајну цену исплатио у целини и да је продавац предао кључеве купцу. Записник о примопредаји стана је сачињен 03.09.2008. године. У том записнику је констатовано да купац стан купује у виђеном стању и да је сагласан да о свом трошку изврши завршине и занатске радове у стану, постави санитарије и остале радове на привођењу стана за употребу без потраживања од продавца. Тужени је у стан ушао први пут у августу 2008. године када му је показан, а након закључења уговора о продаји је у септембру 2008. године о свом трошку изводио завршне радове, да би се у стан уселио у новембру те године. Приликом закључења уговора о продаји тужени није знао за уговор о продаји који је пре њега закључио тужилац за исти стан, а за ту чињеницу је сазнао након што се у стан уселио и опремио га.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је нашао да је тужени био савестан купац који је на основу пуноважног правног посла стан купио од лица које је имало право својине на стану, па је на основу члана 103. и 109. Закона о облигационим односима одбио као неоснован тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о продаји од 03.09.2008. године и анекса од 16.10.2008. године који је закључио тужени са ГП „Domestic Invest“ д.о.о Београд. Даље је навео да тужиоцу спорни стан никада није био предат у посед, а како није исплатио ни уговорену купопродајну цену у целини, то није постао власник стана. На основу члана 3, 20. и 37. Закона о основама својинскоправних односа је одбио тужбени захтев за утврђење права својине тужиоца на спорном стану и захтев за предају стана у државину из разлога што тужилац није доказао да има право својине, односно државине на спорном стану, из ког разлога је одбио и тужбени захтев за накнаду штете.

Супротно, апелациони суд је оценио да је првостепени суд из утврђеног чињеничног стања извео погрешан закључак да тужиоцу спорни стан никада није био предат у државину, ценио је чињеницу да је тужилац исплатио 90 % од купопродајне цене, закључио је да су и тужилац и тужени савесни стицаоци спорног стана, али да предност у власништву има тужилац, па је преиначио првостепену пресуду у делу којим је одлучено о власништву стана и предаји државине тако што је усвојио тужбени захтев тужиоца.

Правилно је првостепени суд закључио да је тужилац на основу овереног уговора о продаји стана који је закључио са инвеститором ГП „Domestic Invest“ д.о.о Београд (потписао га директор ВВ) као продавцем и исплате 90 % од укупне купопродајне цене, постао власник сада спорног стана. Врховни касациони суд прихвата закључак другостепеног суда да је продавац тужиоцу дао предметни стан у посредну државину тиме што му је давао кључеве од купљеног стана у који је тужилац неометано улазио и изводио у њему радове по свом избору такође неометано, све до момента (почетак маја 2008. године) када су око стамбене зграде у којој се стан налази

почели радови због којих тужилац није могао да уђе у стан. Преостали износ од 10 % од купопродајне цене није платио зато што инвеститор није испунио уговорну обавезу и стан није завршио до уговореног рока 30.07.2008. године. Савесност туженог се такође не доводи у питање, јер он у време закључења уговора није знао да је његов продавац (инвеститор) већ располагао са спорним станом, али у конкуренцији њихова два права на предметни стан, предност има тужилац. Зато што је тужилац први закључио уговор о продаји (оверен) и што је купопродајну цену исплатио у претежном делу од 90 %, и што је разлог неисплате преосталих 10 % тај што инвеститор није у уговореном року завршио стан и што је у стану изводио радове по одобрењу инвеститора чиме је стан индивидуализирао. Чињеница што је инвеститор стан продао и предао туженом у посед уз записник о примопредаји не може дати предност туженом у стицању права својине на овом стану. Инвеститор, Грађевинско предузеће „Domestic Invest“ д.о.о Београд преко директора ВВ је поступило преварно тиме што је исти стан продао два пута закључивши уговоре о продаји и овером тих уговора и што је купопродајну цену примило од оба купца. Инвеститор је туженог довео у заблуду јер му је продао стан који је већ купио тужилац. Због непоштености поступања инвеститора, конкретно његовог директора ВВ који је у име предузећа закључио оба уговора и предао стан (уз записник) у посед туженом, његов избор коме ће стан предати у државину, не може да допринесе јачем праву у стицању својине. Осим тога и тужиоцу је пре тога предао у посредну државину исти стан тиме што му је омогућио да узима кључеве од шефа градилишта и изводи радове у стану по свом избору. Ниједан од купаца није могао да се укњижи у јавним књигама јер се нису стекли услови.

Неосновано се ревизијом побија правилност пресуђења од стране другостепеног суда. Не може се замерити тужиоцу што није спровео поступак пред пореском управом ради плаћања пореза на купљени стан јер је он од полиције сазнао да је у стан усељен тужени, а порез се плаћа након исплате цене стана и довршетка изградње, што је изостало. Такође се не може замерити тужиоцу што је он прво водио парницу против Грађевинског предузећа ГП „Domestic Invest“ д.о.о Београд ради утврђења права својине пред Првим основним судом у Београду, број П 50914/2010, а у којој је поступак у прекиду од 28.05.2013. године због стечаја ГП „Domestic Invest“ д.о.о Београд и што је из тог разлога ову тужбу поднео тек 27.11.2013. године. Временски период вођења те парнице као ни овај за време трајања ове парнице, а у коме се тужени налази у државини стана, не доприноси супротном закључку о томе ко је власник предметног стана. И сам ревидент наводи да упис у катастар непокретности, зграде у изградњи није био извршен, па стога не стоји ни његова тврдња да постоји мањкавост у поступању на страни тужиоца зато што није исходавао забележбу уговора који је закључио. Ревидент доказује своју савесност у стицању предметног стана коју ни другостепени суд није оспорио, али је правилно оценио и да је тужилац савестан, што тужени у ревизији није успешно оспорио.

Неосновано се оспорава и правилна примена материјалног права, јер је другостепени суд правилно применио одредбу члана 3. и 37. Закона о основама својинскоправних односа наводећи за своју одлуку ваљане разлоге које прихвата и ревизијски суд.

Будући да тужилац није изјавио ревизију против правноснажног дела другостепене пресуде којом је одбијен његов тужбени захтев за утврђење ништавости уговора који је тужени закључио са Грађевинским предузећем 03.09.2008. године и

- 5 -

којим је одбијен његов тужбени захтев за накнаду материјалне штете, тај део другостепене пресуде Врховни касациони суд није разматрао.

Како ни остали ревизијски наводи нису основани, одлучено је као у изреци на основу члана 414. став 1. ЗПП.

Председник већа – судија
Звездана Лутовац, с.р.

За тачност отправака
Управитељ писарнице
Марина Антонић