



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 5554/2020**  
**08.07.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божидара Вујичића, председника већа, Весне Субић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Милан Поповић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и „ВВ“ ДД ..., Република ..., чији је заједнички пуномоћник Ивана Кићовић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2730/20 од 27.05.2020. године, у седници већа одржаној дана 08.07.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2730/20 од 27.05.2020. године.

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснован, захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П бр 296/16 од 27.05.2019. године, одбијен је тужбени захтев тужиоца АА из ... којим је тражио да суд утврди да је ништав и да не производи правно дејство Уговор број Ов – .../... од 01.10.2013. године закључен између ББ и „ВВ“ ДД, као неоснован; обавезан је тужилац да туженима, на име трошкова парничног поступка исплати износ од 829.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2730/20 од 27.05.2020. године, одбијена је, као неоснована, жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 296/16 од 27.05.2019. године, допуњена решењем П 296/16 од 18.03.2020. године, у првом ставу изреке; преиначено је решење о трошковима поступка садржано у другом ставу изреке пресуде Вишег суда у Београду П 296/16 од 27.05.2019. године, допуњено решењем П 296/16 од 18.03.2020. године, тако што је обавезан тужилац да туженима, на име трошкова парничног поступка, исплати износ од 976.112,00 динара са законском затезном каматом од извршности па до исплате; одбијен је, као неоснован, захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/11 ... 18/20), па је оценио да изјављена ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Такође, у поступку није дошло до пропуста у примени или погрешне примене које од одредаба Закона о парничном поступку, на шта се у ревизији само паушално указује, па нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. истог Закона.

Према утврђеном чињеничном стању, између тужене „ВВ“ ДД из ..., као продавца и туженог ББ, као купца, закључен је дана 11.12.2007. године Уговор о купопродаји непокретности, којим је, у члану 1. одређен предмет уговора – .../... сувласничког дела непокретности (што представља пословни простор површине 456 м<sup>2</sup> на првом спрату зграде) у ... улици у ..., у Републици ..., на кат. парцели број ..., у нарави (уписано у АI) земљиште без зграде површина земљишта 4846 м<sup>2</sup>, те (уписано у АIV) куће број ... – ... у улици ..., као и део зграде на углу улице ... и ... – ... који се састоји од ПО + П + високо приземље – три спрата плус поткровље, а део у ... улици састоји се од ... спрата, уписаног у земљишне књиге Другог општинског суда у Београду у ЗКУЛ бр. ... КО ... . Уговорена је купопродајна цена у износу од 1.520.100,00 куна, а уговор је дана 13.12.2007. године у ... оверио нотар Зорка Чавајда и исти је снабдевен апостилом Општинског грађанског суда у Загребу. Дана 01.10.2013. године закључен је уговор о купопродаји исте непокретне имовине између истих уговорних страна, којим су оне сагласно потврдиле да су дана 11.12.2007. године у Загребу закључиле Уговор о купопродаји исте непокретне имовине и да је купопродајна цена у целости исплаћена, да је решењем Пореске управе од 27.03.2009. године утврђена вредност непокретности од 73.445,640,00 динара, да је плаћен порез на пренос апсолутних права у износу од 1.836.141,00 динара, те да непокретност која је предмет продаје није више уписана у земљишним књигама, већ у катастру непокретности са наведним катастарским подацима, а да на основу уговора од 11.12.2007. године купац није могао извршити упис права власништва у РГЗ Служби за катастар непокретности Београд 2, јер уговор није оверен у складу са прописима Републике Србије пред надлежним судом у Републици Србији. У циљу усклађивања форме уговора са прописима Републике Србије и у међувремену измењеним катастарским подацима, уговорне стране су закључиле нови уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду дана 01.10.2013. године под ОVI бр. .../... .

Правни претходник тужене „ВВ“ ..., „ГГ“, је дана 06.08.1969. године закључила Уговор о купопродаји са Стамбеном задругом „Комфор“ Београд, као продавцем у коме је констатовано да Задруга „Комфор“ има право трајног коришћења и располагања (власништво) на делу пословне зграде постојеће у Београду на углу улице ... и ..., која се води као зграда у улици ... кућни број ... – ..., катастарска парцела број ...,

земљишно-књижни уложак број ... КО ..., а да је ово право трајног коришћења и располагања (власништво) на описаној згради Задруга „Комфор“ стекла на основу уговора закљученог 15.03.1966. године између Скупштине општине Савски венац у Београду и „Метал сервиса“, са једне стране и Универзитета у Београду, са друге стране, као и Уговора закљученог на дан 22.03.1967. године између „Метал сервиса“ са једне стране и Стамбене зграде „Комфор“ с друге стране. Чланом 2. Уговора од 06.08.1969. године Задруга „Комфор“ продаје, односно преноси на „ГГ“ право трајног коришћења и располагања на идеалном делу зграде описане у члану 1. Уговора. Пресудом Окружног привредног суда у Београду П 15751/84 од 06.12.1988. године утврђено је да је „ВВ“ носилац права коришћења на 456/1022 идеалних делова спорних пословних просторија, ближе описаних у изреци те пресуде, укупне површине 456,30 м<sup>2</sup>, што је у том поступку тужена „ДД“ дужна да призна и трпи да се на основу ове пресуде брише укњижено право коришћења правног претходника „ДД“ и упише право коришћења „ВВ“ на наведеном делу.

Тужилац је у државини дела спорне непокретности у површини од 28,31 м<sup>2</sup>, који представља стан на првом спрату, са улазом из степеништа из главног хола, као и дела простора хола површине 18 м<sup>2</sup> наслоњеног на стан, а по основу уговора о замени непокретности између тужене „ВВ“ ДД ... и ЂЂ и тужиоца АА, који уговор није оверен од стране надлежног органа.

Тужени ББ је држављанин Републике Србије, а примљен је у држављанство Републике Србије дана 16.05.2012. године.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање нижестепени судови су утврдили да спорни уговор од 01.10.2013. године представља конкретизацију Уговора о купопродаји од 11.12.2007. године закљученог између истих лица у истом својству, да је својину на спорном пословном простору који је предмет ових уговора тужена „ВВ“ стекла теретним правним послом – Уговором о купопродаји од 06.08.1969. године, те да је спорни Уговор од 01.10.2013. године закључен у складу са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима и да исти производи правно дејство. Тужени ББ је приликом закључења Уговора из 2007. године, у својству купца, могао да стекне право својине на непокретности на територији Републике Србије, у смислу одредби Закона о основама својинско-правних односа, а у моменту закључења спорног уговора из 2013. године био је држављанин Републике Србије.

Према оцени Врховног касационог суда судови су на утврђено чињенично стање правилно применили материјално право доносећи побијану одлуку, а разлоге за такву одлуку у свему прихвата и Врховни касациони суд.

Правилан је закључак судова да између Републике Србије и Републике Хрватске постоји фактички реципроцитет у погледу права стицања својине на непокретности на територији односне државе, с обзиром да је у Републици Хрватској дозвољено држављанима Републике Србије да стичу непокретности на територије те државе. Међутим, спорни уговор, чије се утврђење ништавости тражи уговорне стране су закључиле 2013. године, предмет уговора је непокретност на територији Републике Србије, у време закључења уговора купац, тужени ББ је био држављанин Републике Србије, а продавац, тужена „ВВ“ је стекла право својине, на начин ближе наведен у

образложењу побијане пресуде, те је могла да располаже непокретностима на начин како је то учињено спорним уговором. Зато и постојање фактичког реципроцитета нема значаја у конкретном случају.

Супротно наводима ревизије, тужена „ВВ“ је могла да располаже спорном непокретношћу, с обзиром да је ту непокретност купила на основу Уговора од 06.08.1969. године од Задруге „Комфор“.

Право трајног коришћења у ранијим друштвеним околностима, када је постојала друштвена својина на непокретностима на којима су правна лица (друштвена предузећа, банке и др.) могла имати само право коришћења, може се уподобити праву својине у садашњем правном систему, посебно када је непокретност стечена теретним правним послом. Друштвена својина је трансформацијом својинско-правног система претворена у приватну, спорни уговор о купопродаји је испуњен у целини још 2007. године, када је исплаћена купопродајна цена и непокретност предата у државину купцу, па се не може сматрати да је повређен јавни поредак и да је уговор ништав. Чињеница да је на спорној непокретности „ВВ“, уписана као носилац права коришћења и да је то утврђено пресудом Окружног привредног суда у Београду од 06.12.1988. године не значи да она није могла да располаже том непокретношћу, с обзиром да је Задруга „Комфор“, као њен правни претходник, имала право трајног коришћења и располагања (власништво) на спорној непокретности.

Врховни касациони суд је ценио и остале наводе изјављене ревизије који се односе на примену Анекса Г споразума о питањима сукцесије, али сматра да ови наводи не утичу на правилност и законитост побијане пресуде, посебно имајући у виду да се анекс Г споразума о питањима сукцесије примењује на питања имовине делова предузећа у Републици Србији која имају седиште на територијама држава сукцесора бивше СФРЈ, под условима постојања фактичког реципроцитета, а фактички реципроцитет у погледу права стицања својине на непокретности између Републике Србије и Републике Хрватске постоји, како је већ наведено.

Тужилац није успео у ревизијском поступку, због чега нема право на трошкове тог поступка, које је тражио и определио у ревизији, а у смислу члана 153. и 154. Закона о парничном поступку.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци пресуде, на основу члана 414. став 1. и члана 165. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија  
Божидар Вујичић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић