



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1652/2021
01.09.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хацића и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Тодор Крстић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Дејан Богосављевић, адвокат из ..., ради утврђења права својине и исплате, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 4346/2019 од 03.11.2020. године, у седници већа одржаној дана 01.09.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 4346/2019 од 03.11.2020. године.

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

Образложење

Пресудом Основног суда у Нишу П 4253/18 од 09.05.2019. године, усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено право су својине тужиоца на $\frac{1}{2}$ идеалних делова на становима број .., на ... спрату стамбено-пословне зграде у Нишу, површине 36,14 м² и број .. на ... спрату стамбено-пословне зграде у Нишу, површине 35,28 м², који станови се налазе у улици ... број .. изграђени на КП број .., .. и .., све КО ..., према туженој, што је тужена дужна да трпи и призна, па се обавезује тужена да тужиоцу на име исплаћене купопродајне цене од продаје сувласничке непокретности – дела куће у Нишу у улици ... број .. из уговора о купопродаји некретности од 02.03.2007. године, овереног пред Општинским судом у Нишу дана 02.03.2007. године под Ов. 1 бр. ../2007, преда у судржавину напред наведене станове и омогући му да их држи, користи и располаже сразмерно свом сувласничком делу, те да трпи и дозволи да тужилац код Службе за катастар непокретности упише своје право су својине на $\frac{1}{2}$ идеалних делова напред наведених станова, као и да му исплати новчани износ од 2.500 евра са законском затезном каматом у висини референтне каматне стопе Централне банке на главне операције за рефинансирање, увећане за 8% поена почев од 30.07.2007. године до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате.

Обавезана је тужена да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 347.100,00 динара са законском затезном каматом почев од извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 4346/2019 од 03.11.2020. године, након одржане расправе, укинута је пресуда Основног суда у Нишу П 4253/18 од 09.05.2019. године и пресуђено тако да се одбија тужбени захтев тужиоца АА из ... којим је тражио да се утврди његово право сусвојине на $\frac{1}{2}$ идеалних делова на становима број .., на ... спрату стамбено-пословне зграде у Нишу, површине 36 м² као и број .. на ... спрату стамбено-пословне зграде у Нишу, површине 35 м², који станови се налазе у улици ... број .., изграђени на КП број .., уписане у ЛН .., КП број .. у ЛН број .., КП број .. и КП број .., уписане у ЛН број .., све КО ..., према туженој ББ из ..., што је тужена дужна да трпи и призна. Одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужена да тужиоцу на име купопродајне цене од продате сувласничке непокретности - дела куће у Нишу у улици ... број .., из уговора о продаји некретнине од 02.03.2007. године, овереним пред Општинским судом у Нишу дана 02.03.2007. године под Ов. I бр. ../2007, преда у судржавину напред наведене станове и омогући му да их држи, користи и располаже сразмерно свом делу, те да трпи и дозволи да тужилац код Службе за катастар непокретности упише своје право сусвојине на $\frac{1}{2}$ идеалних делова напред наведених станова, као и да му исплати новчани износ од 2.500 евра са законском затезном каматом по стопи у висини референтне каматне стопе Централне банке на главне операције за рефинансирање, увећане за 8% поена почев од 30.07.2007. године до коначне исплате, све у динарској противвредности по најповољнијем курсу НБС на дан исплате. Обавезан је тужилац да туженој на име трошкова парничног поступка исплати износ од 566.250,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности до исплате.

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

Тужена је одговорила на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11, 49/2013 УС, 74/2013-УС, 55/14, 87/2018 и 18/20, у даљем тексту ЗПП) и утврдио да ревизија није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до погрешне примене које од одредаба овог закона, па нема ни повреде из члана 374. став 1. у вези чланова 211. и 313. ЗПП-а на коју ревизија указује. Другостепени суд је потпуно и правилно утврдио релевантне чињенице, па ревизијски разлози о погрешно и непотпуно утврђеном чињеничном стању нису основани.

Према утврђеном чињеничном стању, уговором о купопродаји од 09.06.2004. године, од 25.06.2004. године и 30.07.2004. године тужилац и тужена су, као купци, постали сувласници непокретности - објекта у Нишу, у улици ... број .. са правом коришћења парцеле број .. КО Странке су имале намеру да на локацији у улици ...

број .. изграде стамбени објекат, али су од тога одустали и одлучили да изградњу објекта препусте другом инвеститору. Стога је 30.03.2006. године тужилац овластио тужену да у његово име и за његов рачун може закључити уговор са купцем куће у Нишу у улици ... (... сада). Тужилац је у наведеном овлашћењу изричито навео да се оно даје само у делу закључивања купопродајног уговора, а да ће новчани износ на име цене његовог сувласничког дела бити дужан са исплати од њега накнадно овлашћеном лицу. Након тога, тужена је да ВВ из ..., власником Агенције за некретнине „Royal Plus“ из Ниша закључила дана 25.12.2006. године предуговор, а касније 2.3.2007. године и главни уговор о купопродаји некретнине у коме је наведено да продавци ББ и АА, као сувласници 1/3 и 1/10 куће у улици ... број .. у Нишу и сукорисници парцеле на којој се предметни објекат налази КП .. КО ..., продају ВВ, као купцу некретнине у виђеном стању за купопродајну цену у износу од 35.000 евра, за један део купопродајне цене, а како купац на поменутој парцели гради објекат колективног становања продавац уместо новца до пуног износа купопродајне цене узима још два стана по 35 м² са обавезним терасама на другом спрату новог објекта и локал површине 23 м², у искључиву својину ББ. У главни уговор унета је цена од 350.000,00 динара уместо 35.000 евра. Наведена Агенција је дана 09.03.2007. године на име капаре за куповину дела куће туженој исплатила 3.500 евра, а дана 28.07.2007. године на име дела пара за куповину куће износ од 1.000 евра, а дана 30.07.2007. године на име дела пара за куповину куће износ од 500 евра.

ВВ и Агенција за промет некретнине „Royal Plus“ из Ниша закључили су са “Relitrans” доо из Ниша уговор о удруживању права својине са правом коришћења односно закупа рада и средстава ради заједничке градње и оверили га како је наведено у тексту испод потписа страна уговорница, пред Општинским судом у Нишу II Ов. бр. 216/10 дана 25.01.2010. године. Уговорне стране су утврдиле да је предмет уговора удруживање права својине на постојећим објектом са правом коришћења земљишта на КП .. КО ... и правом закупа на КП .. КО ..., а који се налази у Нишу, угао улица ... и улица ..., укупне површине 721 м² која је власништво ... и његове Агенције и уложеног будућег рада и средстава од стране другог уговарача у циљу заједничке изградње стамбено-пословног објекта спратности По+П+М+5, чија ће укупна површина и намена бити опредељени у свему према издатом одобрењу за градњу на главном објекту. Наведеним уговором, први уговарач је пренео другом уговарачу право својине на постојећем објекту и са правом коришћења односно закупа земљишта на 4/10 дела објекат КП .. и .. КО ..., а да поред осталог добије две стамбене јединице по 35 м², једну до друге, са обавезним терасама на другом спрату новоизграђеног стамбено-пословног објекта и пословну јединицу од 23 м² у приземљу према улици ... уз обавезу да исти преда у својину ранијим власницима ББ и АА на име раније преузете обавезе уговором Ов. бр. ../2007 од 02.03.2007. године и новчани део по предуговору. Из записника о примопредаји стана од 31.05.2013. године утврђено је да “Relitrans” доо предаје стан број .. на ... спрату површине 36,14 м² у улици ... број .. на КП .., .. (стари број .. и .. КО ...) и стан број .. који је комплетно завршен без примедби уз напомену да у стану није пуштена струја и вода, нити интерфон, без радијатора, преградног зида и стаклених клизећих врата. Из преписа листа непокретности број .. КО ... утврђено је да се стан број .. и стан број .. воде у Б листу на имену ВВ из ... и Агенције за некретнине „Royal plus” из Ниша са заједничким обимом удела.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да су тужилац и тужена једна уговорна страна, да је предмет купопродаје њихов

заједнички удео у непокретности и да нису означени њихови посебни сувласнички удели, те да уговором купац непокретности није преузео посебне обавезе према тужиоцу и туженој о исплати купопродајне цене, већ је утврђена јединствена обавеза купца да исплати на име купопродајне цене новчани део од 350.000,00 динара, и да преда два стана и локал. Како су у уговору и тужилац и тужена означени речју продавац, те како је означено да продавац до пуног износа купопродајне цене узима два стана и локал, не наводећи посебно који продавац, то произлази да је намера страна уговорница да оба продавца - сувласника приме пун износ купопродајне цене.

Другостепени суд је, примењујући одредбу члана 20. став 1. и 33. Закона о основама својинскоправних односа, нашао да је тужбени захтев ваљало одбити. Непокретности које су предмет тужбеног захтева уписане су у листу непокретности .. КО ... и уписане су као власништво ВВ из ... и Агенције за некретнине „Royal Plus“ из Ниша са заједничким обимом удела, па како тужилац тужбом није обухватио ВВ и Агенцију за некретнине „Royal Plus“ из Ниша са којом су парничне странке закључиле уговор о купопродаји, то по налажењу другостепеног суда не постоји потпуна процесна легитимација на страни тужене, због чега је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди његово право сусвојине на предметним непокретностима и предају у судржавину и право на упис у јавну књигу према туженој сходно члану 211. ЗПП, одбијен. Када је реч о тужбеном захтеву којим је тужилац тражио од тужене исплату износа од 2.500 евра другостепени другостепени суд сматра да она није била овлашћена да прими износ купопродајне цене и да је тај захтев конексан са захтевом за утврђење права својине.

По оцени Врховног касационог суда, другостепени суд је на основу утврђеног чињеничног стања, правилном применом материјалног права одлучио о тужбеном захтеву тужиоца тако што га је одбио. Према члану 211. став 1. Закона о парничном поступку прописано је да нужно супарничарство постоји ако по закону или због природе правног односа тужбом морају да се обухвате сва лица која су учесници материјално правног односа, а ставом 2. да ако сва лица из става 1. овог члана нису обухваћена тужбом као странке, суд ће да одбије тужбени захтев као неоснован. Овом тужбом нису обухваћена лица која су уписана, као власници на становима, на којима тужилац тражи утврђење права својине, и то ВВ и Агенција за некретнине „Royal plus“ из Ниша, са туженом за коју тужилац тврди да је по уговору заједно са њим сувласник на предметним становима. Како се право својине на основу правног посла стиче уписом у јавну књигу на основу одредбе члана 33. Закона о основама својинскоправних односа, то они морају бити тужени у парници за стицање права својине на основу правног посла-уговора о купопродаји и упис права својине у јавну књигу. Захтев за предају супоседа зависи од утврђења права сусвојине тужиоца на становима, па је такав захтев, као конексан захтеву за утврђење права сусвојине, правилно одбијен.

Неосновани су ревизијски наводи да је другостепени суд погрешном применом материјалног права одбио захтев тужиоца за исплату новчаног износа на име дела купопродајне цене. Тужилац је тужену овластио да закључи купопродајни уговор, а изричито је навео да није овлашћена да прими исплату купопродајне цене за тужиоца, па ако тај новац држи без правног основа, мора да врати лицу од кога га је стекла без правног основа. Стога, за исплату купопродајне цене пасивно је легитимисано лице које је по уговору било дужно на ту исплату.

Врховни касасциони суд је, применом члана 165.става 1.ЗПП-а одбио захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка, јер тужилац није успео у овом поступку.

Из наведених разлога, Врховни касасциони суд , одлучио је као у изреци на основу члана 414. став 1. ЗПП-а.

**Председник већа – судија
Весна Субић, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**