



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 741/2021
02.06.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у правној ствари тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Дамир Бејић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Властимир Мидић, адвокат из ... и ВВ из ..., ради утврђења јачег права својине, одлучујући о ревизији туженог ББ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 4784/19 од 02.10.2020. године, у седници одржаној 02.06.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог ББ изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 4784/19 од 02.10.2020. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиље за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Основног суда у Нишу П 7728/18 од 11.06.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено утврђење јачег права својине на непокретности - стану у ..., улица ..., стан број ... на основу уговора о купопродаји стана овереног пред Основним судом у Нишу 17.10.2012. године под бројем ОвЗ број 3377/12 и решење о укњижби стана РГЗ Службе за катастар непокретности ... 952-02-1280/2013 од 04.03.2013. године. Ставом другим изреке, обавезана је тужилца да туженом ББ из ... на име трошкова парничног поступка исплати 73.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 4784/19 од 02.10.2020. године, је након одржане расправе, укинута првостепена пресуда, одлучено усвајањем тужбеног захтева према туженима и утврђено да тужилца има јаче право својине на непокретности - стану у ..., у улици ..., стан број ..., на основу уговора о купопродаји стана овереног пред Основним судом у Нишу дана 17.10.2012. године под ОвЗ бр. 3377/12 и решења о укњижби стана РГЗ Службе за катастар непокретности ... број 952-02-1280/2013 од 04.03.2013. године. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да тужилци на име трошкова парничног поступка солидарно исплате 102.584,00 динара.

Против правноснажне пресуде другостепеног суда тужени ББ је благовремено изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужилца је поднела одговор на ревизију. Трошкове састава одговора на ревизију као и судских такси за одговор на ревизију је тражила и определила.

Испитујући побијану одлуку применом члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11, 55/14, 87/18 и 18/20), Врховни касациони суд је оценио да ревизија туженог није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Нема ни битне повреде из члана 374. став 1. у вези са чланом 8. ЗПП на коју се указује у ревизији, с обзиром да је другостепени суд све изведене доказе ценио савесном и брижљивом оценом сваког доказа засебно, свих доказа заједно и на основу резултата целокупног поступка утврдио све битне чињенице за одлуку о тужбеном захтеву.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ВВ, као инвеститор и ББ као наручилац су закључили предуговор о купопродаји два стана у изградњи и исти оверили пред Општинским судом у Нишу под Ов1 бр. 3778/07 дана 25.05.2007. године. Предмет предуговора била је надградња стамбене јединице у ..., у улици ... број ..., ..., на основу решења о одобрењу за изградњу Уп 351-825/2004-06 од 08.09.2004. године. Према предуговору, инвеститор организује изградњу стамбене јединице која се дограђује као спрат и поткровље у ..., у улици ... број ..., а наручилац се обавезује да са инвеститором учествује у изградњи станова и то стана Б и Ц, улаз број 6, одређене пројектоване површине, на осмом спрату, купопродајна цена износи 35.280 евра и обухвата тзв. „сиву“ градњу стана, што представља обавезу продавца, док је обавеза купца да сам набави материјал и изврши све занатске радове у становима и да укупну цену уплати на рачун инвеститора. На име исплате купопродајне цене по предуговору, тужени ВВ је примио од туженог ББ износ од 36.280 евра, о чему су сачинили признаницу 30.05.2007. године и исту потписали уз састављање печата Агенције за некретнине „ГГ“ ВВ из ... Тужени ББ је више пута тражио од туженог ВВ да закључи главни уговор о купопродаји предметних станова у изградњи, до чега није дошло, јер тужени ББ није могао да га пронађе и да ступи у контакт са њим, па је поднео тужбу суду. Пресудом Основног суда у Нишу П 2885/10 од 12.05.2010. године, одбијен је тужбени захтев тужиоца ББ, овде туженог, а пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 4453/10 од 06.12.2011. године усвојена је његова жалба па је првостепена пресуда преиначена, тако што је тужени ВВ обавезан да у примереном року од 30 дана, по пријему пресуде, као инвеститор, приступи закључењу главног уговора о купопродаји предметних станова у ... у улици ... број ..., стана Б и Ц, улаз ..., наведене пројектоване површине на осмом спрату са тужиоцем као купцем, у свему према одредбама из Предуговора закљученог дана 25.05.2007. године под Ов. бр. 3 778/07, а у случају да тужени ВВ као инвеститор не закључи уговор о купопродаји са тужиоцем ББ, као наручиоцем, да се онда утврђује да је главни уговор о купопродаји закључен са битним елементима из предуговора Ов. бр. 3 778/07 од 25.05.2007. године. Тужени ББ није никада био у државини станова који су били предмет предуговора закљученог 25.05.2007. године под Ов. 3 778/07.

Након извесног времена од закључења наведеног предуговора о купопродаји станова у изградњи, тужени ВВ је поново располагао једним од тих станова, који је предмет и овог спора, и продао га трећем лицу, ДД, као купцу, са којим је закључио

уговор о купопродаји непокретности, оверен пред Општинским судом у Нишу под Ов I број 815/09 дана 30.01.2009. године. Продавац је власништво доказао решењем за одобрење за изградњу Ук 351-323/08-06, уговорена је купопродајна цена од 990.000,00 динара и констатовано да је купац на дан овере уговора исплатио купопродајну цену у целости. ДД је даље располагао тим станом, тако што је као продавац са ЂЂ, као купцем, закључио уговор о купопродаји непокретности оверен пред Општинским судом у Нишу под ОвI број 3186/09 дана 06.04.2009. године. Продавац је власништво доказао уговором о купопродаји непокретности ОвI број 815/09 од 30.01.2009. године, уговорена је цена од 990.000,00 динара и констатовано је да је купац исту исплатио у целости. ЂЂ је даље располагао тим станом тако што је као продавац са тужиљом као купцем, а која је иначе његова снаја, закључио уговор о купопродаји непокретности оверен пред Општинским судом у Нишу под Ов бр. 3377/12 од 17.10.2012. године. За наведени стан продавац је власништво доказао уговором о купопродаји непокретности ОвI број 3186/09 од 06.04.2009. године, уговорена је цена 400.000,00 динара и констатовано да је купац исту исплатио у целости. Решењем РГЗ СКН ... од 04.03.2013. године у ЛН број ... КО ... дозвољено је промена уписа корисне површине на предметном стану, који је уписан као посебан део зграде број ..., изграђене на кп број ... држаоца АА из ..., са делом поседа $1/1$. У изводу из ЛН ... КО ... од 21.10.2015. године на кп ... уписане су улице ... број ... и земљиште под зградом и објектом површине 806 м² стамбена зграда за колективно становање, спратности ПО + ПР + 8 СП + ПК, док је у згради број ..., број улаза ..., ... спрат, предметни стан као двособан стан број ..., грађевинске површине 35 м² на коме је као држалац са приватном својином уписана тужиља.

Тужени ББ никада туженог ВВ није тужио за утврђење права својине на предметном стану, нити је тужио ГГ и ЂЂ, јер је сматрао да је пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 4453/10 од 06.12.2011. године постао власник предметног стана, па је на основу наведене пресуде Апелационог суда у Нишу поднео тужбу суду против овде тужиље и туженог ВВ ради иселења из предметног стана, који је предмет овог спора, а који поступак је сада у прекиду.

Код овако утврђеног чињеничног стања, по оцени Врховног касационог суда, другостепени суд је правилно применио материјално право када је усвојио тужбени захтева тужиље за утврђење јачег права својине на предметној непокретности - стану.

Ревизијом се неосновано указује на погрешну примену материјалног права. Код вишеструке продаје непокретности - стана, што је овде случај, о јачем праву се одлучује применом начела савесности и поштења и начела злоупотребе права прописаних чланом 12. и 13. ЗОО као и члана 4. и 33. ЗОСПО. Наиме, примена наведених начела подразумева да када су сви купци из уговора о купопродаји исте непокретности савесни, а ниједном од њих непокретност није предата у државину нити је исходовао упис права у јавним књигама, јачи правни основ има ранији купац. Када су сви купци из уговора о купопродаји исте непокретности савесни, јачи правни основ има купац који је исходовао упис у Катастар непокретности, без обзира ком купцу је непокретност предата, пошто само такав купац испуњава услове из члана 33. ЗОСПО за стицање непокретности. Ако ни један од њих није извршио упис у Катастар непокретности, јачи у праву је купац коме је непокретност предата у државину, пошто чињеница предаје поседа има значај извршавања уговорне обавезе, а савестан посед доводи и до одржаја, па не би било оправдано да се савеном купцу одузима посед непокретности. Ранији савесни купац има јачи правни основ у односу на каснијег

несавесног купца у случају када је продавац непокретности предао у државину каснијем несавесном купцу или је несавестан купац исходовао упис у Катастру непокретности.

У конкретном случају је било спорно да ли постоји јаче право својине тужиље на предметном стану по основу закљученог уговора о купопродаји непокретности која је и држалац предметног стана или право својине туженог ББ по основу пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 4453/10 од 06.12.2011. године.

Следом свега до сада наведеног, Врховни касациони суд сматра да би тужени ББ као ранији савесни купац имао јаче право од тужиље као каснијег купца да је исходовао упис у Катастар непокретности или ушао у посед непокретности. Међутим, тужени није у поседу непокретности нити се на непокретности уписао као власник, па је у том случају, применом наведених начела релевантна савесност тужиље као каснијег стицаоца која је у поседу, с обзиром на исходовани упис тужиље као држаоца предметног стана у Катастру непокретности. Наиме, савесност каснијег стицаоца – купца цени се на основу утврђења да ли је то лице знало или могло знати да купује непокретност која је неким правним послом, већ пренета на друго лице, а узима се у обзир понашање разумног купца у конкретним и општим околностима купопродаје. У конкретном случају претпоставка савесности на страни тужиље није оборена. Тужени није доказао да је тужиља несавесна односно да је према утврђеним околностима (посебно начина извршених ранијих преноса и предаје непокретности ранијим стицаоцима као и преносиоцу тужиље) знала или могла знати да купује стан који је већ продат. Због тога је правилан закључак другостепеног суда да тужиља као каснији савесни стицалац – купац, која је и држалац предметне непокретности - стана, има јачи правни основ за стицање својине на тој непокретности од туженог ББ.

С тим у вези, по оцени Врховног касационог суда, у уговору о купопродаји који је тужиља закључила са ББ, као купцем, изражена је стварна воља парничних странака, а то је пренос права власништва на предметном стану, па се не ради о симулованом правном послу у смислу члана 66 ЗОО, како то ревизија неосновано указује. Ово с тога јер је, према утврђеном чињеничном стању, тужиља каснији савесни стицалац, закључила уговор о купопродаји са ванкњижим власником, који испуњава све услове за пуноважност уговора и производи правно дејство, односно исплатила је купопродајну цену и у поседу је предметне непокретности. Околност да је у овом случају уговор о купопродаји закључен између лица који су тазбински сродници (тужиља је снаја преносиоца ББ) у складу је са начелом аутономје воље уговорних страна (члан 10) и забране злоупотребе права (члан 13 ЗОО), и не представља ограничење за пуноважно закључење овог уговора.

С обзиром да на страни туженог постоји правноснажна судска пресуда којом је између овде туженог ВВ као инвеститора и туженог ББ као наручиоца утврђено пуноважно закључење уговора о купопродаји са битним елементима из предуговора Ов. бр. 3 778/07 од 25.05.2007. године, који за предмет има и промет предметне непокретности, неосновани су и без утицаја на другачији исход ове правне ставри, наводи ревизије о стицању својине туженог ББ на предметном стану по самом закону ставрањем нове ствари у смислу члана 21. ЗОСПО и у временском следу пре свих извршених преноса, па тиме и постојању јачег правног основа за стицање својине на страни ревидента. Код таквог стања, као и утврђења да је на страни тужиље пуноважан купопродајни уговор, правилно је другостепени суд закључио да је у конкретном

случају реч о конкуренцији два теретна правна посла у циљу стицања својине на истој непокретности. С обзиром на све до сада изнето, другостепени суд је на утврђено чињенично стање правилно применио материјално право када је усвојио тужбени захтев.

Из наведених разлога, применом члана 414. ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке.

Захтев тужиље за накнаду трошкова састава одговора на ревизију одбијен је на основу члана 154. став 1. ЗПП, јер се не ради о трошковима потребним ради вођења ове парнице, па је одлучено као у ставу другом изреке.

Председник већа - судија
Добрила Страјина, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић