



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1522/2021
29.03.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужиоца АА из, Општина ..., чији је пуномоћник Стефан Ђорђевић, адвокат из ..., против тужених: Привредног друштва „ВК-URBING“ Краљево, чији је пуномоћник Драган Ивановић, адвокат из ..., ББ из ..., чији је пуномоћник Марко Обрадовић, адвокат из ... и Спортског удружења фудбалски клуб „Хајдук“ Београд, чији је пуномоћник Лазар Маловић, адвокат из, ради утврђења и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4300/19 од 23.09.2020. године, у седници већа одржаној 29.03.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4300/19 од 23.09.2020. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова поступка поводом изјављене ревизије.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених „ВК-URBING“ д.о.о. Краљево и ББ из ..., за накнаду трошкова поступка поводом одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П бр. 902/15 од 05.12.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је предлог тужиоца АА из, Општина ..., да се споје парнице П бр.902/15 и П бр.8998/17, ради једновременог суђења. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца, да се утврди да је тужилац искључиви власник стана који се налази у ... у ... улици број улаза ... стан ..., на ... спрату, површине 92 м², који је уписан као посебан део зграде број ..., изграђен на кат. парцели бр. .../... КО ..., и то на основу Уговора о купопродаји непокретности Ов бр. .../... од 09.06.2006. године, што би тужени ПД „ВК-URBING“ д.о.о из Краљева, ББ из ... и Спортско удружење ФК „Хајдук“ из Београда, били дужни признати и трпети. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав и без правне важности уговор о поравнању I/1 Ов. бр. .../... од 24.12.2008. године и то: у члану 3. став 1. алинеја 42, којим је предвиђено да тужени Спортско удружење ФК „Хајдук“ Београд, Привредном Друштву „ЛХ Систем“ д.о.о. Краљево, признаје право својине на стану који се налази у стамбено-пословној згради спратности Су+Пр+3+Пк, изграђеној

према решењу о одобрењу за градњу Градске управе – Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове – Сектор за грађевинске послове – Одељење за објекте преко 800 м², од 03.03.2006. године, под ...-... бр. ... – .../... на делу кат. парц. .../... КО ... и то на стану бр. ... на ... спрату, ламела ..., површине 91,84м², што према стању уписаном код Службе за катастар непокретности представља стан који се налази у ..., у ул. ... број ..., стан број ..., на ... спрату, површине 92м², који је уписан као посебан део зграде број ..., изграђене на кат. парцели број .../... КО ...; у члану 7. став 1. алинеја 42, којим је предвиђено да је тужени Спортско удружење ФК „Хајдук“ Београд Звездара, сагласан да ПД „ЛХ Систем“ д.о.о. Краљево, укњижи право својине на стану који се налазе у стамбено-пословној згради спратности Су+Пр+3+Пк, изграђеној према решењу о одобрењу за градњу Градске управе – Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове – Сектор за грађевинске послове – Одељење за објекте БГ преко 800 м² од 03.03.2006. године, под ...-... бр. ... – .../... на делу кат. парц. бр. .../... КО ..., стан бр. ... на ... спрату, ламела ..., површине 91,84м², а што према стању уписаном код Службе за катастар непокретности представља стан који се налази у Београду, у ул. ... број ..., стан број ..., на ... спрату, површине 92м², који је уписан као посебан део зграде број ..., изграђене на кат. парцели број .../... КО Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав и без правне важности уговор о купопродаји непокретности I Ов бр. .../... од 06.11.2009. године и то: у члану 1. став 1. алинеја 2. којим је предвиђено да по основу уговора о поравнању закљученог пред Трећим општинским судом у Београду дана 25.12.2008. године, Ов бр. .../..., „ЛХ Систем“ д.о.о. Краљево има право располагања на непокретности у стамбено-пословном објекту, на кат. парцели бр. .../... КО ..., који се гради на основу решења о одобрењу за изградњу издатог од Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Града Београда бр. ... -.../... од 03.03.2006. године, стан бр.36 на првом спрату, ламела Б, површине 91,84 м², а што према стању уписаном код Службе за катастар непокретности представља стан који се налази у ..., ул. ... број ..., стан бр. ... на првом спрату, површине 92 м², који је уписан као посебан део зграде број ..., изграђене на кат. парцели број .../... КО ...; у члану 2. став 1. алинеја 2. којим је предвиђено да ПД „ЛХ Систем“ д.о.о. Краљево туженом „ВК-URBING“ д.о.о. Краљево, продаје стан број ... на првом спрату, ламела Б, површине 91,84 м², у сивој фази градње, по цени од 43.500,00 динара/м², а што према стању уписаном код Службе за катастар непокретности представља стан – непокретност која се налази у ... у ... улици бр.улаза ... стан бр. ... на првом спрату, површине 92 м², који је уписан као посебни део зграде број ..., изграђен на кат. парцели број .../... КО Ставом петим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав и без правне важности уговор о купопродаји непокретности I Ов бр. .../... од 02.12.2011. године којим је првотужени „ВК-URBING“ д.о.о. Краљево пренео на туженог ББ из ..., право својине на стану који се налази у ... у улици ... број улаза ... стан бр. ... на ... спрату, површине 92 м², који је уписан као посебан део зграде број ... изграђене на кат. парцели број .../... КО Ставом шестим изреке, одбачена је тужба тужиоца у делу којим је тражио да суд наложи Републичкој служби за катастар непокретности да изврши упис права својине на стан – непокретности која се налази у ..., ул. ... број ... стан бр. ... на првом спрату, површине 92 м², који је уписан као посебан део зграде број ..., изграђен на кат. парцели број .../... КО ... у корист тужиоца АА, због апсолутне ненадлежности. Ставом седмим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезу тужени да тужиоцу, на име накнаде материјалне штете, солидарно исплате износ од 14.352.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од 28.05.2015. године као дана подношења тужбе, до исплате, као и захтев за накнаду трошкова поступка у износу од 1.416.392,00 динара, са законском затезном

каматом почев од 05.12.2017. годне, као дана пресуђења до исплате. Ставом осмим изреке, обавезан је тужилац да туженој „ВК-URBING“ д.о.о. Краљево, накнади трошкове поступка у износу од 371.250,00 динара. Ставом деветим изреке, обавезан је тужилац да туженом ББ, накнади трошкове поступка у износу од 443.250,00 динара, са законском затезном каматом почев од испуњености услова за извршење, до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4300/19 од 23.09.2020. године, ставом првим изреке, одбијена је, као неоснована, жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 902/15 од 05.12.2018. године. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован, захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другостепеном поступку, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, учињене пред другостепеним судом.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11...18/20), и утврдио да је ревизија неоснована.

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, као ни битна повреда одредба парничног поступка пред другостепеним судом из члана 374. став 1. ЗПП, на коју се неосновано указује ревизијом.

Нижестепени судови су утврдили да је између предузећа „National Interexport“, Врњачка Бања, као продавца и ВВ из ..., као купца, 08.05.1997. године закључен писани, неоверени уговор, чији је предмет стан број ..., површине 102,00 м², на првом спрату у објекту А, по цени од 461.100,00 динара, коју је купац исплатио. Анексом овог уговора бр. .../..., без датума и овере, продавац је преузео обавезу да купцу презентира више варијанти унутрашњег распореда стана, с тим да обавезно једна буде са погледом на фудбалско игралиште. Правноснажном пресудом на основу признања Трећег општинског суда у Београду П 2828/01-03 од 05.10.2005. године, усвојен је тужбени захтев ВВ и утврђено према туженом Предузећу „Nacional Group“ ДОО Врњачка Бања, да је по основу куповине власник стана ... површине 102 м², на првом спрату објекта А СПЦ „Хајдук“ у Београду, улаз из ..., што је тужени дужан признати и трпети укњижбу, који је овај стан, Уговором о купопродаји непокретности од 09.06.2006. године, овереним у суду, продао АА, по цени од 15.000 евра, која је исплаћена.

С обзиром да инвеститор и суинвеститор нису завршили изградњу објекта А, у коме се налази спорни стан, купаци станова су основали фирму „ЛХ Систем“ ДОО Краљево са којом су, заједно са инвеститором ФК „Хајдук“ закључили Поравнање код суда 31.05.2002. године, којим се „ЛХ Систем“ ДОО Краљево, као градитељ обавезао да својим средствима и радом заврши изградњу овог објекта у свему према грађевинско-техничкој документацији издатој у фебруару 1996.године и урбанистичкој дозволи издатој 29.10.1999.године, с тим да се овим уговором не дира у међусобна права и обавезе суинвеститора као извођача радова нити у стечена права других купаца који су исплатили купопродајну цену а нису се изјаснила о учешћу у завршетку изградње, између осталих, ни купца ВВ. Градитељ се обавезао да тим купцима преда у државину купљене непокретности према стању које је констатовано посебним записником на дан закључења уговора, а уколико не прихвате обавезе предвиђене овим уговором и не закључе са суинвеститором Споразум о раскиду уговора о купопродаји непокретности уз обавезу суинвеститора на повраћај плаћене цене, непокретношћу ових лица располаже суинвеститор, у ком случају је у обавези да учествује у трошковима завршетка изградње зграде сразмерно квадратури непокретности.

Поравнањем закљученим у суду 24.12.2008. године, између ФК „Хајдук“ као инвеститора и већег броја купаца, правних и физичких лица, међу којима није тужилац, уговарачи су одредили своја узајамна права и обавезе и отклонили неизвесности у погледу својинског статуса непокретности изграђеној према решењу у одобрењу за градњу од 03.03.2006. на делу кат. парцеле .../... КО ..., па је констатовано да је ФК „Хајдук“ корисник кат. парцела .../... и .../... КО ... на коме му је, од стране надлежног органа, 29.10.1999. године издата урбанистичка дозвола за изградњу Спортско-пословног центра, објекта А, Б, Ц и Д, на основу уговора овереног у суду од 04.04.1996. године, закљученим између предузећа „Nacional Interexport“, чији је правни следбеник „Nacional Group“ д.д. из Врњачке Бање и ФК „Хајдук“, да је предузеће „Nacional“ финансирало изградњу непокретности на предметној локацији, која је започела 1996. године, а „ЛХ Систем“ д.о.о. преузео радове ради завршетка објекта А, својим средствима, према стању утврђеном од стране вештака грађевинске струке од 2002. године, у свему према одобреној техничкој документацији и грађевинској дозволи, ради стицања својине у предметном објекту уместо исплате купопродајне цене, које обавезе је и испунио, да је у поступку легализације објекта 03.03.2006. године донето решење надлежног органа којим се инвеститору ФК „Хајдук“ из Београда одобравају изведени радови на изградњи објекта и на делу кат. парцеле .../... КО ..., који се састоји од две ламеле А и Б, да је део купаца у току 1997. године по уговорном овлашћењу инвеститора ФК „Хајдук“, предузећу „Nacional“ исплатило купопродајну цену, док је део купаца својим средствима учествовао у завршетку предметног објекта, од 2002. године до дана закључења овог поравнања, у ком моменту је објекат у фази завршних радова, да ФК „Хајдук“ признаје право својине купцима на непокретностима изграђеним према решењу о одобрењу за изградњу од 03.03.2006. године, између осталих, у члану 3. став 1. и члану 7. став 1. алинеја 42. купцу „ЛХ Систем“ д.о.о.- стан број ..., први спрат, ламела Б, површине 91,84 м² и да је сагласан да купци укњиже право својине, с тим да се овим уговором не дира у права трећих лица према Предузећу „Nacional“ која су стекла на основу закључених уговора са њим и да закључењем овог поравнања престају да важе сви ранији споразуми међу уговорним странама.

Уговором овереним у суду 06.11.2009. године, „ЛХ Систем“ д.о.о. је на овом стану, у сивој фази градње, пренео право располагања „ВК-URBING“, за цену од 5.776.365,00 динара у нето износу, која ће се исплатити компензацијом за услугу извођења радова на објекту у оквиру кога се налазе станови за продају. Предузеће „ЛХ Систем“ д.о.о. Београд брисано је решењем Агенције за привредне регистре од 08.09.2010. године из регистра привредних субјеката, на основу решења Привредног суда у Београду од 30.06.2010. године, којим је отворен и закључен стечајни поступак.

Уговором о купопродаји овереним у суду од 02.12.2011. године. „ВК-URBING“ д.о.о. из Краљева је као једини књижни власник, наведени стан продао туженом ББ, као усељив, у виђеном стању за цену од 114.800,00 евра, која је исплаћена, а стан му истог дана предао у државину. Уговором овереним у суду, од 19.10.2013. године, продавац ББ је, као књижни власник, овај стан без терета продао купцу ГГ који је исплато купопродајну цену и уведен у посед стана.

На основу налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке, утврђено је да је стан који је био предмет наведених уговора и поравнања, стан на кат. парцели .../... ЛН ... КО ..., на адреси, кућни број ..., уписан у подацима у посебном делу објекта под Ев бр. ..., у објекту број ... на улазу ..., корисне површине 92,05 м², да је површина од 102 м² била у изградњи, па је меродавна површина од 91,84 м² коју је у спецификацији навела комисија за технички пријем, да у ламели ... на улазу ... не постоји такав нити други сличан стан на првом спрату ознаке ..., ни по структури ни по

површини, да у време када је купац ВВ закључио уговор није било идејног пројекта, да стан нема поглед на фудбалско игралиште, није изграђен према грађевинској дозволи, већ је легализован, а разлика у површини од 0,19 м² је занемарљива. Као власници стана, по решењима РГЗ –СКН Београд, прво је био уписан 09.04.2011. године „ЛХ Систем“ д.о.о. Београд, потом 27.04.2011. године „ВК-URBING“, д.о.о. Краљево, а 23.11.2012. године ББ.

Код тако утврђеног чињеничног стања, по оцени Врховног касационог суда, нижестепени судови су правилном применом материјалног права закључили да су тужбени захтеви тужиоца неосновани.

Како тужилац тужбом за утврђење ништавости наведених одредби поравнања закљученог 24.12.2008 године није обухватио све уговорне стране које су у материјалноправном односу према предмету спора, као нужне и јединствене супарничаре, по оцени Врховног касационог суда, нижестепени судови су, супротно ревизијским наводима, применом чл.211. став 2 ЗПП правилно одбили тужбени захтев, оцењујући да је пасивна легитимација по овом делу тужбеног захтева непотпуна.

Правилно су нижестепени судови одлучили о тужбеном захтеву којим је тражено утврђење права својине. У ситуацији када се ради о вишеструком отуђењу исте непокретности различитим лицима, у каквој су тужилац АА и тужени „ВК-URBING“ Краљево, ББ из ... и Спортско удружење фудбалски клуб „Хајдук“ Београд, о праву својине стицалаца одлучује се по јачем правном основу, применом начела савесности и поштења у односу на каснијег стицаоца. Тужилац није доказао да су друга лица била несавесна у стицању предметне непокретности, а када су сви савесни стицаоци, јачи правном основу се цени на основу чињенице о предаји непокретности у државину, односно упису права својине код Службе за катастар непокретности или у другу јавну књигу. С обзиром да се на основу чл.33 Закона о основама својинскоправних односа (ЗОСПО) право својине стиче уписом у јавну књигу, предност у стицању тог права има онај савесни стицалац који је то право уписао код Службе за катастар непокретности или у другу јавну књигу, без обзира да ли је, и ако јесте коме од њих предата непокретности, јер он испуњава оба услова из чл.33 из Закона о основама својинскоправних односа, с обзиром да постоји основ и начин стицања.

Сходно наведеном, како је у време закључења уговора између ВВ и тужиоца, 09.06.2006. године, зграда у којој се налази и предметни стан била у изградњи коју предходни градитељи нису завршили, због чега је уговором о поравнању од 24.12.2008. године, „ЛХ Систем“ д.о.о. преузео радове на завршетку објекта уз обавезу да сноси све трошкове изградње, ради стицања својине на објекту уместо исплате купопродајне цене, које обавезе је испунио, да се тужилац и његов правни предходник нису изјаснили да преузимају завршетак изградње предметног стана и нису учествовали у трошковима који су предвиђени поравнањем, да је након уписа у катастар непокретности „ЛХ Систем“ д.о.о. стан отуђио купцу „ВК-URBING“ д.о.о. који се уписао у катастару непокретности као власник и продао га ББ као савесном стицаоцу, с обзиром да није знао да купује стан у вези кога су тужилац и његов правни претходник закључили уговор о купопродаји у изградњи, који се уписао као власник и уговором о купопродаји од 19.10.2013. године га продао ГГ, који је у државини стана, нижестепени судови су применом одредбе члана 460. ЗОО, супротно наводима у ревизији, правилно оценили да уговори од 06.11.2009. и 02.12.2011. године нису ништави због тога што продавци стана нису били власници, јер према наведеној одредби, продаја туђе ствари нема за последицу ништавост уговора у смислу члана 103 ЗОО и правилно закључили да тужени ББ, као каснији савесни стицалац који се на основу овереног уговора о купопродаји уписао као власник у катастру непокретности и

ступило у државину стана, сходно члану 20. и 33. Закона о основама својинскоправних односа, има јачи правни основ у односу на тужиоца. Поред тога, како тужбом није тужен и ДД, као нужни и јединствени супарничар, који је пре поднете тужбе у овој парници спорни стан купио од туженог ББ, правилно су нижестепени судови оценили да је непотпуна пасивна легитимација и по овом делу тужбеног захтева.

Чињеница да је донета пресуда на основу признања о праву својине лица од кога је тужилац купио стан је без утицаја, с обзиром да се односила на стан који у то време није био изграђен и да се односила само на „Nacional Group“ д.д. као правног следбеника „Naciona Interexport“, јер тужбом није био обухваћен и инвеститора ФК „Хајдук“ као сувласник у смислу члана 14, 15. и 17. ЗОСПО. а тиме и нужни и јединственог супарничара у смислу члана 211. став 2. у вези члана 210. ЗПП.

Код утврђења да је тужилац закључио уговор о продаји непокретности спорног стана са ВВ који је пре тога закључио уговор о купопродаји са „Nacional Interexport“, чији је правни следбеник предузеће „Nacional Group“, које је преузело обавезу да ВВ изврши предају стана, а овај тужиоцу, до чега није дошло, нижестепени судови су применом одредби члана 266. став 1, 269. 155. 158. и 262 у вези са чланом 460 ЗОО према којој продаја туђе ствари обавезује продавца, али купац који није знао или није морао знати да је ствар туђа, може ако се услед тога не може остварити циљ уговора, раскинути уговор и тражити накнаду штете, нижестепени судови су правилно закључили да би тужилац био овлашћен да захтева испуњење уговора и накнаду штете од свог дужника, односно лица са којим је у уговорном односу а кога тужбом није обухватио и да тужени из ове парнице, који нису имали обавезу да изграде и предају спорни стан у државину тужиоцу, нису одговорни да му накнаде штету коју трпи због неизвршења уговора закљученог са другим лицем.

Неосновано се ревизијом указује да постоји одговорност за накнаду материјалне штете тужених ФК „Хајдук“ и д.о.о ВК- URBING као оснивача д.о.о „ЛХ Систем“, јер је након спроведеног стечајног поступка, „ЛХ Систем“ д.о.о. Београд престао да постоји, па су престале су и његове уговорне обавезе према лицима која своја потраживања нису пријавила у стечајном поступку, као што то није учинио ни правни претходник тужиоца, па није доказано да је то друштво имало обавезу према тужиоцу нити да је она прешла на његове осниваче, да су ови тужени његови правни следбеници нити да је тужилац са њима био у уговорном односу. Како уговори којима су располагали спорним станом нису ништави у смислу члана 103. ЗОО, не постоји основ њихове одговорности ни по основу кривице. Тужба у овој правној ствари поднета је 28.05.2015. године. Тужилац тврди да му је штета причињена закључењем уговора о поравнању 24.12.2008. године, уговором о купопродаји од 06.11.2009. године и 02.12.2011. године, па су, применом члана 376. ЗОО, нижестепени судови правилно оценили да је потраживање накнаде штете, чак и да је основано, застарело.

Правилно је оцењено и да је суд апсолутно ненадлежан да одлучују о делу тужбеног захтева којим је тражено да се наложи Служби за катастар непокретности да изврши упис на непокретности на начин како је тужилац истако у тужбеном захтеву, јер је овај орган, сходно одредбама члана 83 до 90 Закона о државном премеру и катастру надлежан да у поступку који спроводи, цени подобност приватне или јавне исправе за упис стварних права у катастар непокретности.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде применом члана 414. став 1. ЗПП.

Трошкови поступка на име ангажовања пуномоћника адвоката за изјављену ревизију нису признати тужиоцу, сходно члану 153. став 2. ЗПП, с обзиром да није успео у поступку по ревизији, а трошкови ревизијског поступка на име ангажовања пуномоћника адвоката за састав одговора на ревизију и за судске таксе туженима који

су одговорили на ревизију, нису признати, јер нису били нужни, сходно члану 154. ЗПП, па је Врховни касациони суд одлучио као у ставу другом и трећем изреке.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић