



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 16627/2022
27.04.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Весна Томић Живановић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Владимир Петровић, адвокат из ..., на чијој страни је у својству умешача ВВ из села ..., општина ..., чији је пуномоћник Љубомир Бошковић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији умешача на страни туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3356/21 од 14.02.2022. године, у седници одржаној 27.04.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија умешача на страни туженог, **ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3356/21 од 14.02.2022. године тако што се **ОДБИЈА** као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Аранђеловцу, Судске јединице у Тополи П 369/20 од 16.10.2020. године, а одбија захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да умешачу на страни туженог на име трошкова ревизијског поступка исплати износ од 240.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема отправке ове пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Аранђеловцу, Судске јединице у Тополи П 369/20 од 16.10.2020. године, ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је уговор о купопродаји непокретности оверен пред Општинским судом у Тополи Ов.бр. 663/98 од 10.08.1998. године, закључен између туженог као купца и ГГ и ДД из ... као продаваца, и то породичне куће кућног броја .. у селу ... са кућиштем и двориштем у површини од 0.03.80 ха, саграђеној на катастарској парцели број .. уписаној у земљишно-књижни уложак .. КО село ..., привидан правни посао, а да је по основу купопродаје и исплаћене купопродајне цена тужилац власник породичне стамбене зграде постојеће на катастарској парцели бр. .. уписаној у лист непокретности број .. КО ..., укупне површине 0.03.80 ха, означене као земљиште под зградом – објектом и њивом треће класе, што је тужени дужан признати и трпети упис својинског права тужиоца код Службе за катастар непокретности Топола. Ставом другим изреке, одбачена је тужба (у изреци погрешно наведено тужбени захтев) у делу захтева којим је тужилац тражио да се утврди да је по основу купопродаје постао власник породичне стамбене зграде постојеће на катастарској

парцели бр. .. укупне површине 0.03.08 ха, означене као земљиште под зградом – објектом и њивом треће класе, уписане у лист непокретности број .. КО ..., што је тужени дужан признати и дозволити тужиоцу упис права својине у надлежне катастарске књиге под претњом извршења, док је одбијен као неоснован тужбени захтев у делу којим је тужилац тражио да се утврди да је по основу одржаја постао власник описане непокретности. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да умешачу на страни туженог накнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 337.772,80 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3356/21 од 14.02.2022. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда тако што је усвојен тужбени захтев тужиоца и утврђено да је уговор о купопродаји непокретности оверен пред Општинским судом у Тополи Ов.бр. 663/98 од 10.08.1998. године, закључен између туженог као купца и ГГ и ДД из ... као продаваца, и то породичне куће кућног броја .. у селу ... са кућиштем и двориштем у површини од 0.03.80 ха, саграђеној на катастарској парцели број .. уписаној у земљишно-књижни уложак .. КО село ..., привидан правни посао и да је тужилац по основу купопродаје и исплаћене купопродајне цене постао власник породичне стамбене зграде постојеће на катастарској парцели бр. .. укупне површине 0.03.08 ха, означене као земљиште под зградом – објектом и њивом треће класе, уписане у лист непокретности број .. КО ..., што је тужени дужан признати и трпети упис својинског права тужиоца код Службе за катастар непокретности Топола, под претњом извршења. Ставом другим изреке, обавезан је умешач на страни туженог да накнади тужиоцу трошкове парничног поступка у износу од 214.500,00 динара.

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

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ 72/11 ... 18/20), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија умешача дозвољена и да је основана.

У 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, а нема битних повреда одредаба парничног поступка на које се паушално указује и које могу бити разлог за изјављивање ревизије у смислу члана 407. став 1. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је током 1998. године продао своју имовину коју је поседовао у ... (БиХ) и одлучио да купи непокретност у Републици Србији где је у то време већ живео са својом супругом у статусу избеглице. Како није био држављанин Републике Србије, по савету адвоката одлучио је да купи непокретност на име свог сина, овде туженог ББ који је био држављанин Републике Србије, али је од 1992. године живео и радио у Немачкој. Уговор о купопродаји непокретности закључен је и судски оверен 11.08.1998. године између туженог као купца, кога је по специјалном овлашћењу заступала адвокат Весна Живановић и ГГ и ДД у својству продаваца. Тужилац је продавцима исплатио целокупну купопродајну цену за недовршену приземну кућу под кровом изграђену на парцели које се према старом премеру водила као парцела бр. .. уписана у књ.ул.бр. .. КО село ..., а по новом премеру води се као катастарска парцела бр. .. уписана у л.н.бр. .. КО Исте године

када је купљена, тужилац је у кућу увео електро и водоводне инсталације, а 2000. године је добио дозволу за доградњу куће, када је дозидан спрат и завршен кров, кућа је омалтерисана споља и изнутра, урађена је фасада и стаза до улице. Тужилац се налази у државини спорне непокретности од дана њене куповине 11.08.1998. године. Умешач на страни туженог ВВ у време закључења спорног уговора о купопродаји није била у браку са туженим. Брак су закључили 03.09.2002. године, а већ 06.09.2002. године су заједно отишли у Немачку. У кућу која је предмет спора долазила је само за време годишњих одмора.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио (примарни) тужбени захтев за утврђење да је предметни уговор о купопродаји непокретности привидан правни посао и последично томе за утврђење права својине тужиоца по основу правног посла купородаје из разлога непотпуне пасивне легитимације јер тужбом нису обухваћени продавци из уговора као нужни супарничари. У погледу другог тужбеног захтева којим је тужилац тражио утврђење права својине по основу купопродаје, првостепени суд је оценио да се ради о евентуалном тужбеном захтеву који је садржан у одбијеном примарном тужбеном захтеву, односно да се ради о истом (поновљеном) захтеву због чега је у овом делу одбацио тужбу (погрешно наводећи у изреци да се одбацује тужбени захтев). Док је у односу на тужбени захтев за утврђење права својине по основу одржаја закључио да тужилац по овом основу није стекао власништво на непокретности јер нису испуњени кумулативни законски услови за стицање својине ванредним одржајем будући да до дана подношења тужбе (09.09.2015. године) није протекао рок од 20 година потребан за стицање својине по овом основу који се рачуна од дана ступања тужиоца у посед непокретности, а то је дан закључења уговора (11.08.1998. године).

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду у делу одлуке о примарном тужбеном захтеву тако што је утврдио да је спорни уговор о купородаји непокретности привидан правни посао и да је тужилац по основу купопродаје и исплаћене цене постао власник наведене стамбене зграде и земљишта под зградом. Становишта је да је оспорени уговор о купопродаји привидан само у односу на туженог који је у уговору означен као купац, а не у целости, те да између тужиоца и продаваца из уговора нису спорни битни елементи уговора о купопродаји из ког разлога продавци ни не морају бити обухваћени тужбом као нужни супарничари у смислу члана 211. ЗПП, како је то погрешно закључио првостепени суд. Даља аргументација другостепеног суда је да предметни уговор прикрива правни посао купопродаје непокретности између тужиоца који је као купац у целости исплатио купопродајну цену и продаваца, те да промет непокретности између њих испуњава све услове за правну ваљаност у смислу члана 4. став 2. Закона о промету непокретности („Службени гласник СРС“ број 43/81...40/89; „Службени лист СФРЈ“ број 55/90 и „Службени гласник РС“ број 53/93...53/95), који је важио у време закључења оспореног уговора, јер постоји писани и судски оверени уговор о купопродаји непокретности.

По оцени Врховног касационог суда, становиште другостепеног суда засновано је на погрешној примени материјалног права и не може се прихватити као правилно.

Наиме, правилно је правно становиште првостепеног суда да се у конкретном случају ради о нужном супарничарству из члана 211. став 1. ЗПП, које постоји када због природе правног односа или по закону тужбом морају да се обухвате сва лица која су учесници материјалноправног односа. Ако сва лица из става 1. овог члана нису

обухваћена тужбом као странке, суд ће да одбије тужбени захтев као неоснован (став 2.).

Дакле, парнични односи јединствених супарничара сједињени су у поступку одређеном унутрашњом материјално-правном везом коју намеће закон или природа правног односа, а јединствено супарничарство је и нужно кад се судска заштита може остварити само ако процесна заједница супарничара обухвати све субјекте правног односа из којег је настао спор. Нужно јединствено супарничарство произлази управо из недељивости и јединствености материјално-правног односа који је предмет спора, због чега је погрешно становиште другостепеног суда о дељивости тог односа. Како је тужбом у овој правној ствари тражено утврђење да је уговор о купопродаји непокретности привидан правни посао и последично томе да је тужилац власник непокретности по основу купопродаје и исплаћене цене, а нису обухваћени као странке сви учесници тог купопродајног односа као материјалноправног односа (конкретно нису обухваћени продавци из уговора), правилно је првостепени суд одбио овај тужбени захтев због непотпуне пасивне легитимације.

Такође, погрешно је становиште другостепеног суда да је спорни купопродајни уговор између туженог као купца и брачног пара Г-Д као продаваца привидан правни посао који прикрива уговор о купопродаји између тужиоца као купца и истих продаваца. Ово стога што је одредбом члана 66. став 2. Закона о облигационим односима (ЗОО) прописано да ако привидан уговор прикрива неки други уговор, важи тај други али само ако су испуњени услови за његову правну ваљаност, а у конкретном случају правни посао купопродаје између тужиоца и продавца није пуноважан зато што му недостаје строга законска форма (писани уговор са судском оверем потписа уговарача). Такође, усмени споразум о купопродаји непокретности не може се никако оснажити, односно конвалидација таког уговора путем извршења (исплатом купопродајне цене и ступањем у посед непокретности) није била могућа према Закону о промету непокретности који је важио у време закључења уговора, нити према каснијим законима о промету непокретности.

У односу на (евентуални) тужбени захтев за утврђење права својине тужиоца по основу одржаја, правилно је првостепени суд оценио испуњеност свих законских услова из члана 28. Закона о основама својинскоправних односа (у даљем тексту: ЗОСПО) за стицање права својине одржајем. У ситуацији када је утврђено да тужилац нема закониту државину у смислу члана 72. став 1. ЗОСПО јер нема пуноважан правни основ који је потребан за стицање својине из претходно наведених разлога, али је савестан држалац непокретности на којој други има право својине (тужени је уписани власник), правилно је првостепени суд закључио да му је потребан рок од 20 година да би стекао право својине ванредним одржајем, али да овај рок није протекао до момента подношења тужбе у овој правној ствари 09.09.2015. године.

Како је поводом ревизије умешача на страни туженог преиначена побијана другостепена пресуда и одбијена жалба тужиоца, то је првостепена пресуда потврђена и у делу одлуке о трошковима поступка, док је одбијен захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Имајући у виду наведено, Врховни касациони суд је применом одредбе члана 416. став 1. ЗПП одлучио као у ставу првом изреке.

Умешач на страни туженог је успео у поступку по ревизији па му на основу чланова 153. став 1, 154. и 163. став 2. ЗПП, припадају одређени трошкови ревизијског поступка. Висина је одмерена на име тражених трошкова и то: за састав ревизије 45.000,00 динара, према Тарифи о наградама и накнада трошкова за рад адвоката важећој у време предузимања ове парничне радње („Службени гласник РС“, бр. 37/2021 од 14.04.2021. године), као и на име судске таксе за ревизију и за одлуку по ревизији по 97.500,00 динара, према тарифном броју 1 и 2 Таксене тарифе Закона о судским таксама („Службени гласник РС“, бр. 28/94...95/2018).

На основу изнетог, Врховни касациони суд је применом одредбе члана 165. став 2. ЗПП одлучио као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Звездана Лутовац, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**