



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 10007/2024
05.06.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Станковић, председника већа, Радославе Мађаров и Бранке Дражић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ, ВВ, свих из ..., чији је пуномоћник Даница Вигњевић, адвокат из ..., ГГ из ..., чији је пуномоћник Драгослав Ристић, адвокат из ..., ДД и ЂЂ, обоје из ..., чији је пуномоћник Александар Мољац, адвокат из ..., против тужених ЕЕ и ЖЖ, обојице из ..., чији је пуномоћник Мира Пејовић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизијама тужилаца изјављеним против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1526/23 од 07.12.2023. године, у седници одржаној 05.06.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване ревизије тужилаца изјављене против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1526/23 од 07.12.2023. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 707/2019 од 07.02.2023. године, утврђено је да је уговор о купопродаји некретнине који је оверен пред Основним судом у Новом Саду под бројем Ов 14503/2010 од 07.04.2010. године, сачињен између туженог првог реда, као продавца и туженог другог реда, као купца, а чији је предмет била купопродаја парцеле број .. – њива у улици ... у Новом Саду површине .. м2 КО Нови Сад 1, уписана у ЛН бр ..у целости ништав, те су обавезани тужени да трпе да се у катастру непокретности – Служба Нови Сад 1 поништи упис права својине у корист туженог другог реда у 6/8 делова, те да се након тога на том делу парцеле упишу као власници АА, ЗЗ као наследник ЗЗ и ББ као наследник ЈЈ, свако у по 2/8 дела, након чега ће се стећи услови да се оконча оставински поступак иза покојног ЗЗ, чији су наследници тужиоци. Тужени су обавезани да солидарно надокнаде парничне трошкове тужиоцима АА и ББ у износу од 317.250,00 динара, тужиоцу ГГ у износу од 120.000,00 динара, тужиоцима ДД и ЂЂ у износу од 58.875,00 динара, све са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате, као и да тужиоцима накнади трошкове парничног поступка на име таксе на тужбу и пресуду у износу од 139.338,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1526/23 од 07.12.2023. године, усвојена је жалба туженог ЖЖ и преиначена првостепена пресуда, тако што је одбијен

тужбени захтев садржине као у изреци те пресуде, те тужиоци обавезани да туженима надокнаде парничне трошкове од 281.979,00 динара и трошкове жалбеног поступка од 189.918,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизије из свих законом предвиђених разлога.

Ревизије су дозвољене по члану 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), па је Врховни суд испитао побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП и утврдио да су ревизије неосноване.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ревиденти не конкретизују друге повреде одредаба поступка које су предвиђене као ревизијски разлог по члану 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, првотужени ЕЕ, као инвеститор и тужила АА, те правни претходници осталих тужилаца, као уступиоци закључили су 15.11.2000. године уговор, на ком су уговарачи оверили потписе пред судом. Овим уговором уступиоци су пренели инвеститору у својину стамбену зграду у Новом Саду у улици ..., саграђену на парцели грађевинског земљишта број .. и право коришћења на суседној неизграђеној парцели грађевинског земљишта број .., ради изградње стамбене зграде, уз обавезу инвеститора да пренесе у својину уступиоцима означене станове у новосаграђеној згради. Анексом уговора од 23.02.2001. године, предвиђено је да сваки од уступилаца остаје власник на по 1/24 идеалних делова непокретности, а да инвеститор постаје власник на 20/24 идеалних делова стамбене зграде. Инвеститор је изградио вишестамбену зграду на парцели .. и уступиоцима пренео право својине на становима, у складу са уговором. Парцела број .. је остала неизграђено грађевинско земљиште и користе је тужиоци као башту. Спрони уговор од 07.04.2010. године, закључили су првотужени ЕЕ, као продавац и друготужени ЖЖ, као купац. Предмет овог уговора је пренос права коришћења на парцели ..., за купопродајну цену од 200.000 евра. Потписи на уговору су судски оверени. Решењем од 19.04.2013. године, по захтеву тужиле ВВ извршена је конверзија права сукоришћења у право својине на парцели .. . Решењем од 10.05.2013. године, уписано је право сусвојине друготуженог ЖЖ на 6/8 делова парцеле број .. . Осим друготуженог, сувласници ове парцеле су КК и ЛЛ, обе у по 1/8 дела.

Првостепени суд налази да је спорни уговор ништав у смислу одредби чланова 47. и 109. Закона о облигационим односима, пошто првотужени није имао стварно право којим је теретно располагао у корист друготуженог. Наиме, 15.11.2000. године, када је закључен уговор о уступању коришћења на парцели неизграђеног грађевинског земљишта број .. првотуженом, као инвеститору, уговор је био ништав, као последица забране промета у смислу тада важећих одредби чланова 33. и 34. Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник РС“ бр. 44/95 и 16/97) и чланова 27. и 29. Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник СРС“ бр. 23/90, „Службени гласник РС“ бр. 3/93 ... 48/94).

По становишту другостепеног суда првостепени суд је на потпуно и правилно утврђено чињенично стање неправилно применио материјално право.

Забрана располагања неизграђеним грађевинским земљиштем која је постојала у време закључења уговора од 15.11.2000. године, укинута је за раније сопственике земљишта Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 47/03), чије одредбе чланова 79. и 84. предвиђају да је право коришћења на овом земљишту у промету, као и под којим условима се земљиштем може прометовати. Након тог закона, истоимени Закон („Службени гласник РС“ бр. 72/09 ... 24/11) у члану 101. став 1. прописује да лицима која су уписана као носиоци права коришћења на изграђеном грађевинском земљишту у државној својини у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима престаје право коришћења на грађевинском земљишту и прелази у право својине без накнаде. Ценећи наведену либерализацију правног промета, другостепени суд закључује да се у конкретном случају има применити одредба члана 107. став 2. Закона о облигационим односима, којом је прописано да се ништавост не може истицати ако је забрана била мањег значаја, а уговор извршен. Уговор је у целости извршен за парцелу број .. тако што је уместо старе саграђена нова вишестамбена зграда и уступиоцима пренето право својине на становима у тој згради, па је истицање ништавости од стране тужилаца супротно начелима савесности и поштења и злоупотребе права из чланова 12. и 13. Закона о облигационим односима. Произилази да је првотужени имао пуноважан правни основ за стицање права коришћења, стечено право пренео је друготуженом спорним уговором закљученим 07.04.2010. године - када забране промета више није било, због чега је тужбени захтев неоснован.

По становишту Врховног суда правилно је другостепени суд применио материјално право, ценећи да тужиоци у конкретном случају постављеним тужбеним захтевом поступају противно начелима имовинског права садржаним у члановима 12. и 13. Закона о облигационим односима.

У време закључења уговора којим су тужилца АА и правни претходници осталих тужилаца првотуженом ЕЕ теретно пренели сва стварна права која су имали на парцелама бр. .. и .., примењивао се Закон о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 42/98 и 111/09). По члану 4. став 1. тог закона уговор о промету непокретности закључује се у писаној форми, а потписи уговорача оверавају се од стране суда. Теретни уговор закључен је у законом предвиђеној форми и реализован. Спорни уговор закључен је 10 година након што је првотужени, као инвеститор стекао право коришћења грађевинског земљишта парцеле број ..., у које време забрана промета овим земљиштем више није постојала. По Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09 ... 64/10) – у садржини важећој на дан закључења уговора, грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине (члан 84. став 1.) и оно је у промету (члан 85. став 1.). Конверзија права коришћења у право својине на овој парцели извршена је 2013. године, а на основу спорног уговора друготужени је уписан у јавној евиденцији непокретности као сувласник 6/8 делова непокретности.

Све изнете околности, како то налази и другостепени суд, воде закључку да спорни уговор није противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, па тужиоци у смислу члана 103. Закона о облигационим односима неосновано траже да се он уклони из правног поретка.

Правилно је одлучено и парничним трошковима на основу одредби члана 165. став 2., у вези чланова 153. и 154. ЗПП.

Из изнетих разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић