



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 19926/2022
26.09.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Радивоје Јовић адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Владислав Костић адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизијама тужиоца и туженог ВВ изјављеним против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1089/21 од 17.03.2022. године, у седници одржаној дана 26.09.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване ревизије тужиоца и туженог ВВ, изјављене против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1089/21 од 17.03.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 879/2019 од 09.11.2020. године, ставом првим изреке, тужбени захтев је делимично усвојен. Ставом другим изреке, утврђено је да је ништав уговор о купопродаји некретнина од 01.06.2010. године закључен између тужених и оверен пред Основним судом у Новом Саду под бројем Ов.1-21733/10 и да не производи никакво правно дејство. Ставом трећим изреке, одбијен је део тужбеног захтева којим је тужилац тражио да се тужени ВВ обавезе да одмах преда у државину тужиоцу његову непокретност, стан у улици ... број .. у Новом Саду на првом спрату, у згради број 1, улаз број ..., број посебног дела .. на парцели број ..., уписан у лист непокретности .. КО Нови Сад1. Ставом четвртим изреке, одбијен је део тужбеног захтева којим је тужилац тражио да се обавезе тужени ВВ да трпи упис права својине тужиоца на непокретности - стану у улици ... број .. на првом спрату, у згради број 1, улаз број ..., број посебног дела .. на парцели број ..., уписан у лист непокретности .. КО Нови Сад1. Ставом петим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1089/21 од 17.03.2022. године, ставом првим изреке, одбијене су жалбе тужиоца и туженог ВВ и потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 879/2019 од 09.11.2020. године. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви тужиоца и туженог ВВ за накнаду трошкова првостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац и тужени ВВ су благовремено изјавили ревизије из свих законских разлога.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да ревизије нису основане.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревизијама се посебно не указује на друге битне повреде одредаба парничног поступка због којих се, под условима из члана 407. став 1. тачке 2. и 3. ЗПП, тај правни лек може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ББ је био власник стана у улици ... број .. у Новом Саду, уписаног у катастар непокретности као стан број .., површине 139м². Означени стан тужени је (током 2002-2003 године) фактички поделио и део у површини од 64м², издвојен као посебан стан, продао ГГ. Преостали део стана, изнад којег је постојала галерија, тужени ББ је продао тужиоцу уговором о купопродаји Ов 46808/2008 од 30.09.2008. године, по уговореној цени од 95.000 евра. У наведеном уговору је као предмет продаје одређен четворособни стан број .. са нус просторијама површине 139м² на првом спрату зграде у улици ... број .. у Новом Саду. По закључењу уговора тужени ББ је предао тужиоцу кључеве од стана. Тужилац се у стан није уселио, већ се вратио у иностранство, а кључеве од стана дао је свом адвокату и двојици пријатеља. Након овере потписа на уговору тужилац није поднео захтев за упис права својине у катастру непокретности (захтев је поднео тек 15.06.2010. године), а порез на промет платио је 11.06.2010. године. Тужилац од закључења купопродајног уговора у стан није долазио и није плаћао комуналне услуге по рачунима који су и даље гласили на туженог ББ, јер тужилац није извршио промену корисника код јавних комуналних предузећа. Тужени ББ је 01.06.2010. године закључио и уговор о купопродаји са туженим ВВ, на којем су потписи уговарача истог дана оверени код суда под Ов. 21733/2010, за уговорену цену од 47.000 евра. Предмет тог уговора одређен је као стан број .. са нус просторијама површине 139м² на првом спрату зграде у улици ... број .. у Новом Саду. Уговор садржи клаузулу - гаранцију туженог (продавца) да стан који је његов предмет није оптерећен теретима, да није предмет права или претензије трећег правног или физичког лица, да за исти нема закључених уговора својинског, државинског или другог права и да за њега није закључен уговор о закупу, са обавезом продавца да отклони све евентуалне правне претензије трећих лица. Пре закључења овог уговора тужени ВВ је више пута у периоду од 20-так дана разгледао стан. Стан му је показивао тужени ББ који је имао кључеве, а његово презиме и даље се налазило на поштанском сандучету. Тужени ВВ је од свог продавца сазнао да је био власник стана површине 139м² који је поделио на две стамбене јединице и једну од њих продао ГГ, тако да сада продаје преостали део стана са две етаже чија је површина 139м². Тужени ББ је по закључењу и овери потписа на уговору предао туженом ВВ кључеве од стана. У стану је извесно време живело треће лице уз сагласност и дозволу туженог ВВ. Истог дана када је уговор оверен тужени ВВ је поднео пореску пријаву и захтев за упис права својине у катастру непокретности. Правноснажном пресудом К 1369/13 од 11.03.2016. године тужени ББ, оглашен је кривим за продужено кривично дело преваре извршено 30.09.2008. године тако што је лажним приказивањем чињеница довео у заблуду оштећеног (тужиоца) и са њим

закључио уговор о купопродаји четворособног стана иако је исту непокретност са $\frac{1}{2}$, у површини од 70m^2 , током 2002. године продао ГГ и што је оштећеног (туженог ВВ) лажним приказивањем чињеница довео у заблуду и са њим закључио уговор о купопродаји четворособног стана иако је исту непокретност раније продао другом лицу (тужиоцу). Тужени ВВ је током 2011. године купио стан број .. на првом спрату зграде који је припојио стану број .. (делу који је купио од туженог ББ) и тако формирао један стан површине $128,95\text{m}^2$. Тај стан је уговором о купопродаји ОПУ 627-2016 од 12.04.2016. године продао трећим лицима. У том уговору је предмет продаје одређен као четворособни стан број .. површине 129m^2 и поткровље површине $88,68\text{m}^2$ изнад стана. Купци из тог уговора су сада у катастру непокретности уписани као сувласници стана број .. површине 129m^2 , а тужени ВВ је уписан као власник стана број .. површине 64m^2 .

На основу тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је исти стан био предмет два уговора о купопродаји и да се зато, у случају двоструке продаје, о тужбеном захтеву одлучује применом јачег права - на основу начела савесности и поштења. По становишту судова, када је више лица закључило посебне правне послове ради стицања права својине на исту непокретност, о јачем праву одлучује се применом начела морала друштва, савесности и поштења, и начела забране злоупотребе права; када су сви купци савесни, а ниједном од њих непокретност није предата у државину, нити је исходило упис права својине у земљишну, односно другу јавну књигу јачи правни основ има ранији купац; када су сви купци савесни, јачи правни основ има онај купац који је исходило упис у земљишну, односно другу јавну књигу, а ако ниједан од њих није исходило упис у земљишну, односно другу јавну књигу јачи је у праву купац коме је непокретност предата у државину; ранији савесни купац има јачи правни основ у односу на каснијег несавесног купца, чак и у случају када је продавац непокретност предао у државину каснијем несавесном купцу, или је несавесни купац исходило упис у земљишну, односно другу јавну књигу.

У конкретном случају, иста непокретност је предата у државину и ранијем и каснијем купцу, али је тужени ВВ (каснији купац) исходило упис права својине у катастру непокретности. Због тога би ова чињеница уписа била од значаја за јаче право туженог (каснијег купца), само ако је он приликом куповине био савестан. С обзиром на могућу колизију формалног стања у јавним књигама и фактичког материјално-правног стања, оцена ваљаности стицања права својине на непокретности не може се заснивати само на основу безрезервног поуздања у јавне књиге. Због тога купац непокретности своју савесност не може оправдати само с позивом на поуздање у апсолутну тачност уписа у јавну књигу, већ је дужан да провери и поседовно стање непокретности коју жели да купи, односно да се увери није ли лице које је у јавну књигу уписано као власник ту непокретност већ раније продала другом. Пропусти ли ову дужну пажњу па се испостави да је непокретност већ раније продата другом, купац ће се сматрати несавесним јер се узима да је знао или могао знати да је раније закључен правни посао о продаји непокретности. Изложено је у складу са начелима морала, савесности и поштења и начела забране злоупотребе права (чланови 10, 12, и 13. Закона о облигационим односима, односно члан 4. став 1. Закона о основама својинско-правних односа).

У овом спору нижестепени судови су пошли од ових правила и након оцене изведених доказа закључили да је тужени ВВ несавестан купац и да је зато ништав уговор о купопродаји Ов 21733/10 од 01.06.2010. године, који је закључио са туженим ББ.

По налажењу првостепеног суда, предмет оба купопродајна уговора није био стан уписан у катастру непокретности (стан број .. површине 139м²), већ део са две етажне који је преостао након фактичког издвајања површине од 64м² у посебну стамбену јединицу, раније продату трећем лицу ГГ. Одлучујући о савесности туженог ВВ, тај суд утврђује да је у време када је закључен други купопродајни уговор тужени ББ у катастру непокретности и даље био уписан као власник стана број .., површине 139м² на првом спрту зграде у улици ... број .. у Новом Саду, да је на вратима стана и поштанском сандучету постојала плочица са његовим презименом, као и да је пре закључења купопродајног уговора уводио туженог ВВ у стан ради његовог разгледања, тако да је могуће да тужени није знао да је стан који купује већ раније продат. Међутим, по схватању првостепеног суда, тужени ВВ је то свакако могао знати зато што је знао да не купује онај стан који је уписан у катастру непокретности јер је његов издвојени део раније продат ГГ, због чега је било животно и логично да ступи у контакт са њом и тако од ње сазна да је стан који купује већ прометован и да је тужилац његов власник, а то је могао сазнати и од ДД, власника суседног стана број .. . Све то га, по мишљењу првостепеног суда, чини несавесним купцем. Други тужбени захтев, којим је тражено утврђење права својине на стану број .. и предаја тог стана, првостепени суд је одбио са образложењем да је стан број .. сада уписан у катастар непокретности са површином од 64м² као својина туженог ВВ, заправо стан ГГ у чијем поседу ни тужилац ни тужени ВВ никада нису били. Због тога вангрунтовно право својине на садашњем стану број .. има ГГ, па зато није основан тужиочев захтев за упис права својине на том стану и за његову предају.

Другостепени суд је одбио изјављене жалбе, оценивши неоснованим жалбене наводе туженог ВВ којима се оспорава закључак нижестепеног суда о његовој несавесности. И по становишту другостепеног суда, провера стања у јавним књигама и рачуна за комуналне услуге није довољна за закључак о његовој савесности, јер је он код постојећих околности могао знати да постоји могућност да је тужени ББ стан већ раније продао, због чега је морао на сваки додатни, разумно могући начин ту чињеницу проверити, поред осталог и ступањем у контакт са власницима суседних станова којима је било познато да је исти стан већ претходно продат тужиоцу. Такође су као неосновани оцењени жалбени наводи тужиоца и прихваћени разлози нижестепеног суда за одлуку о одбијању другог тужбеног захтева.

По оцени ревизијског суда, нису основани наводи ревидената - туженог ВВ да је у овом спору погрешно примењено материјално право када је утврђено да је он био несавестан купац јер се није код суседа распитао о томе да ли је стан који купује евентуално већ продат.

Начело савесности и поштења је Законом о облигационим односима сврстано у основна начела и формулисано императивно. Одредбом члана 12. тог закона прописано је да су у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа учесници дужни да се придржавају начела савесности и поштења. Тиме је речено да

правну заштиту може очекивати само онај субјект у облигационим односима који поступа савесно и поштено. Означена законска норма садржи тзв. „генералну клаузулу“. Она нема прецизна мерила, односно готова правила из којих би се могло видети шта у конкретном случају одговара том начелу. О томе, у случају спора, процену даје суд руководећи се општеважећим захтевима правичности, животним искуством и практичним разумом.

У овом случају, тужени ВВ куповао је стан који фактички није одговарао стану уписаном у катастар непокретности. Та чињеница била му је позната, јер му је сам тужени - продавац рекао да је део тог стана раније издвојио у посебну стамбену јединицу и продао ГГ, и пристао је да се у уговору који је закључио наведу катастарски подаци о предмету продаје како би се могао уписати као власник. У таквој ситуацији, када се тужени (каснији купац) није могао поуздати у катастарско стање стана који купује и знао да се оно разликује од фактичког стања, заиста је било животно и логично да ступи у контакт са лицем које је пре њега купило издвојени део истог стана, пре свега ради решења међусобних имовинско-правних односа, а тада је од тог лица могао сазнати и за чињеницу да је преостали део стана који купује већ продат. Такво поступање туженог ВВ, с обзиром на наведене околности, било би разумно са становишта просечно пажљивог човека који купује стан са сазнањем да је један његов део већ раније продат и да тај промет није евидентиран у јавној књизи. Изостанак разумне пажње у конкретним околностима туженог ВВ чини несавесним каснијим купцем, јер је пажљивијим поступањем пре закључења уговора могао сазнати да је и други део стана већ прометован.

Из наведених разлога, Врховни суд прихвата становиште нижестепених судова о несавесности туженог ВВ, заснованим на означеном начелу облигационог права које је у овом спору правилно примењено у ситуацији двоструке продаје исте непокретности.

Нису основани ни наводи ревидента - тужиоца да је материјално право погрешно примењено када је одбијен и његов тужбени захтев за упис права својине на стану број .. на првом спрату зграде у улици ... број .. у Новом Саду и предају тог стана у државину.

Правни основ захтева за упис права својине тужиоца је уговор о купопродаји Ов. 46808/2008 од 30.09.2008. године. Предмет тог уговора био је стан означен катастарским подацима као стан број .. површине 139м² са нус просторијама на првом спрату наведене зграде. У време закључења главне расправе у катастру непокретности уписан је стан број .. површине 64м². То није стан који је био предмет наведеног купопродајног уговора, као основа стицања права својине тужиоца. Предмет уговора о купопродаји који је тужилац закључио са туженим ББ заправо је био део стана број .. површине 139м², преостао након фактичког издвајања његовог дела површине 64м² и продаје трећем лицу. Предмет тог уговора о купопродаји је након фактичких и правних промена део садашњег стана број .. површине 129м² у сусвојини трећих лица. Зато тужилац не може основано захтевати да се тужени ВВ обаже да трпи упис права својине на садашњем стану број .., као посебном делу зграде, без обзира што је у катастру непокретности уписан као власник, јер то није био предмет уговора о купопродаји који је закључио са туженим ББ. Тужени ВВ није ни у поседу тог стана (у

поседу стана је треће лице ГГ), па зато не може бити ни обавезан на његову предају тужиоцу.

Са свега наведеног, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправака
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић