



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12642/2022
24.04.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца „Мићун градња Нови Сад“ ДОО, са седиштем у Новом Саду, чији је законски заступник Душан Мићуновић, чији је пуномоћник Мирко Слијепчевић, адвокат из ..., против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Гордана Дејановић, адвокат из ..., ради предаје поседа, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 209/22 од 21.04.2022. године, у седници одржаној дана 24.04.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 209/22 од 21.04.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 139/19 од 27.10.2021. године, ставовима првим и другим изреке, усвојен је тужбени захтев и обавезан тужени да тужиоцу преда у посед непокретност - стан бр. .. у површини од 60,09 м², који се налази у поткровљу, изграђен на парцели .. КО Нови Сад 2, у Улици ... у Новом Саду, слободан од лица и ствари. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 383.250,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 209/22 од 21.04.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба туженог и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11...10/23-други закон) Врховни суд је нашао да ревизија није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, Привредно друштво „НС Хидротерма“ ДОО Сремска Каменица (правни претходник тужиоца када је реч о предметном стану) и тужени АА су 21.08.2007. године закључили Уговор о заједничкој изградњи (оверен под Ов1 45345/07 дана 31.08.2007. године пред надлежним судом) којим су се као суинвеститори споразумели да тужени пренесе на ово привредно друштво право коришћења на кат. парцелама .. и .. КО Нови Сад и право својине на стамбеним објектима изграђеним на овим парцелама (у Улици ... бр. ..), а привредно друштво да туженом, између осталог, пренесе у својину и преда у посед овде спорни стан површине 55,06 м², означен као ..., у Улици ... у Новом Саду, на кат. парцели .. КО Нови Сад 2, у поткровљу стамбеног објекта (Су+П+2+Пк), који је у том моменту био у изградњи, за који је инвеститор поседовао грађевинску дозволу. Анексом уговора, означеним као исправке и допуне, од 10.04.2009. године (овереним код надлежног суда под Ов1 15908/09) констатовано је да је „НС Хидротерма“ ДОО за објекат у Улици ... у Новом Саду исходовао грађевинску дозволу 17.09.2009. године (која је правноснажна 23.09.2009. године), те да је рок изградње овог објекта 01.01.2010. године.

Након закључења овог уговора, са изменама и допунама, предметни стан (као и стамбени објект у којем се налази) је постао предмет различитих правних послова и судских поступака. Решењем АПР од 08.08.2013. године извршена је промена података код привредног друштва „НС Хидротерма“ ДОО за трговину и услуге Сремска Каменица - у ликвидацији тако што је уместо достадашњег назива уписано привредно друштво „НС Хидротерма“ ДОО за трговину и услуге Нови Сад - у ликвидацији, због промене седишта. Пресудом због пропуштања П 4030/12 од 20.03.2013. године (правноснажна 19.03.2015. године) усвојен је тужбени захтев тужиоца АА, овде туженог и раскинут наведени уговор о заједничкој сарадњи, са изменом и допуном, уз обавезу туженог „НС Хидротерма“ ДОО да тужиоцу (овде туженом) врати право власништва на објектима и право коришћења на уступљеним катастарским парцелама (који су били предмет тог уговора), те да се на основу ове пресуде тужилац у тој парници (овде тужени) може поново укњижити. Дана 07.04.2014. године закључен је уговор о купопродаји предметног стана у Улици ... (оверен код надлежног суда под Ов3 3072/14 дана 07.04.2014.године) између „НС Хидротерма“ ДОО Сремска Каменица - у ликвидацији као продавца, кога је заступао Драган Танкосић по специјалном пуномоћју издатом од ликвидационог управника Ненада Дракића од 02.04.2014. године снабдеденог потписом ликвидационог управника и печатом продавца (овереног код надлежног суда под Ов1 12097/14 од 07.04.2014. године) и „Милица плус 2012“ ДОО Нови Сад као купца (овде тужиоца који је у то време пословао под тим називом, односно пословним именом) за купопродајну цену од 4.000.000,00 динара, уз констатацију да је исплата извршена путем компензације у вези извођења грађевинских радова по рачуну од 24.12.2013. године (члан 3.), са роком предаје стана купцу до 31.05.2014. године.

Дана 09.04.2014. године закључен је уговор о замени непокретности (оверен у Основном суду у Новом Саду под Ов3 3204/14 од 10.04.2014. године) између парничних странака, у којем се уговарач АА (овде тужени) легитимисао као власник непокретности - објеката на кат. парцелама .. и .. КО Нови Сад, Улица ... и ванкњижни

корисник наведених кат. парцела (ближе описаних у члану 1. уговора), а уговарач ДОО „Милица плус – 2012“ Нови Сад (овде тужилац) као лице које је од „НС Хидротерма“ ДОО Сремска Каменица у ликвидацији преузело инвестирање радова на изградњи стамбеног објекта на парцелама .. и .. (локација у ...) и као власник спорног стана у Улици ... (описаног као стан .. површине 60,09 м² у поткровљу објекта С+П+2+Пк на кат. парцели .. КО Нови Сад) по уговору о купопродаји од 07.04.2014. године закљученом са „НС Хидротерма“ ДОО Сремска Каменица у ликвидацији и као будући инвеститор изградње два стана и гараже на кат. парцелама .. и .., Улица ... (све ближе описано у члану 2. уговора). Предметним уговором, уговорена је размена наведених непокретности тако што ће тужилац постати власник и држалац непокретности описаних у члану 1. уговора, а тужени власник и држалац непокретности описаних у члану 2. уговора (што се односило и на спорни стан у Улици ...), с тим да се предаја непокретности изврши најкасније до 01.05.2014. године (члан 4. уговора), уз уговарање додатног рока од 3 године за испуњење обавезе тужиоца према туженом када је реч о становима и гаражи на локацији ... (члан. 6. уговора).

По основу овог уговора о замени непокретности, уговарач ДОО „Милица плус 2012“ (овде тужилац) је делимично извршио своју уговорну обавезу тако што је 01.05.2014. године предао туженом овде спорни стан у Улици ... у Новом Саду и прибавио сву потребну документацију за изградњу објекта на парцелама .. и .. (што је била његова обавеза по уговору о размени), а тужени је извршио своју уговорну обавезу. Пресудом због пропуштања Основног суда у Новом Саду П 3879/17 од 21.08.2017. године (правноснажна 02.11.2017. године) усвојен је тужбени захтев тужиоца АА, овде туженог, и утврђено у односу на туженог ДОО „Милица плус 2012“ да је раскинут уговор о размени закључен између њих. Након тога, тужени је закључио уговор са новим инвеститором „Анагструм“ Нови Сад којем је дао своје непокретности у ..., с тим да за узврат добије три стана у новоизграђеном објекту. ДОО „Милица плус 2012“ је од 09.01.2018. године променило пословни назив у „Мићун градња Нови сад“ ДОО.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су применом члана 132. Закона о облигационим односима у вези чланова 20. став 1. и 37. Закона о основама својинско правних односа усвојили тужбени захтев. Како је уговор о замени непокретности који је био основ стицања власничког права туженог на стану који је предмет ове парнице, као и основ државине стана, раскинут правноснажном одлуком суда, и како се тужени и даље налази у поседу предметног стана, има обавезу да га врати у посед тужиоцу. Из наведеног, по становишту нижестепених судова, произилази и активна легитимација тужиоца у овој правној ствари (који је претходно пословао под именом ДОО „Милица плус 2012“ Нови Сад) због чега је приговор недостатка активне легитимације оцењен као неоснован. Поред тога, активна легитимација тужиоца произилази и из чињенице да поседује пуноважан правни основ за стицања права својине на предметном стану на основу уговора о купопродаји стана од 07.04.2014. године (оверен пред судом истог дана) којим је од ПД „НС Хидротерма“ ДОО у ликвидацији као продавца купио овај стан, па као ванжњижни власник основано потражује предају стана од туженог као лица који га држи без правног основа. Чињеница да тужилац није уписан у јавним књигама не може га довести у неповољнији положај, с обзиром да он не сноси кривицу што до данас није спровео упис у јавним књигама, имајући у виду да ни стамбена зграда (у којој се стан

налази) није уписана у листу непокретности из разлога што нема потребну дозволу за упис.

Додатно, другостепени суд је имао у виду да је решењем АПР од 08.08.2013. године извршена само промена података код продавца стана у погледу назива, због промене седишта, тако што је уместо дотадашњег назива ПД „НС Хидротерма“ ДОО за трговину и услуге Сремска Каменица - у ликвидацији уписан ПД „НС Хидротерма“ ДОО за трговину и услуге Нови Сад - у ликвидацији, а не и брисање овог привредног субјекта. Осим тога, тврдње туженог изнете у жалби да стан није идентификован у смислу да је то управо стан који он држи, с обзиром на то да зграда и стан нису укњижени, да су уговору ознаке које се разликују од стања на терену, другостепени суд је оценио као без утицаја на другачију одлуку, будући да представљају нове чињенице које тужени није истицао током поступка због чега их у жалби не може износити, с обзиром да није учинио вероватним да без своје кривице није могао да их изнесе пре закључења главне расправе, сходно члану 372. став 1. ЗПП

По оцени Врховног суда, побијана другостепена пресуда је заснована на правилној примени материјалног права.

Чланом 132. став 1. Закона о облигационим односима - ЗОО прописано је да се раскидом уговора обе стране ослобођене својих обавеза, изузев обавезе на накнаду евентуалне штете. Ставом 2. овог члана, прописано је да ако једна страна уговор потпуно или делимично извршила има право да јој се врати оно што је дала. Ставом 3. прописано је да ако обе стране имају право захтевати враћање датог, узајамна враћања врше се по правилима за извршење двостраних уговора.

Према члану 20. став 1. Закона о основама својинско-правних односа право својине се стиче по самом закону, на основу правног посла наслеђивањем. Према члану 37. истог закона, власник може тужбом захтевати од држаоца повраћај индивидуално обезбеђене ствари, с тим што власник мора доказати да ствари чији повраћај тражи има право својине, као и да се ствар налази у фактичкој власти туженог.

У конкретном случају, код утврђеног чињеничног стања да је тужилац „Мићун градња Нови Сад“ ДОО (који је до 09.01.2018. године пословао под називом ДОО „Милица плус – 2012“ Нови Сад) стекао ванкњижно право својине на предметном стану куповином (на основу овереног уговора о купопродаји од 07.04.2014. године) од претходног ванкњижног власника „НС Хидротерма“ ДОО Нови Сад - у ликвидацији (који је до 08.08.2013. године у правном промету иступао под називом „НС Хидротерма“ ДОО Сремска каменица - у ликвидацији) као инвеститора изградње стамбене зграде у којој се налази стан (на основу грађевинске дозволе) и предајом у државину, а којим станом је потом тужилац располагао уговором о замени непокретности закљученим са туженим 09.04.2014. године (оверен у Основном суду у Новом Саду под ОвЗ 3204/14 од 10.04.2014. године) на основу којег уговора је тужени у државини стана, за који уговор о замени непокретности је пресудом због пропуштања Основног суда у Новом саду П 3879/17 од 21.08.2017. године (правноснажна 02.11.2017. године) утврђено да је раскинут, то тужени држи овај стан (који је био предмет уговора о замени) без правног основа и има обавезу да га преда тужиоцу, на основу члана 132. ЗОО у вези чланова 20. и 37 Закона о основама својинскоправних односа.

Супротно наводима ревизије, нижестепени судови су правилном применом материјалног права усвојили тужбени захтев. Тужилац је доказао да има јачи правни основ на предметном стану од туженог. Тужени, на којем је био терет доказивања, није доказао да је уговор о купопродаји на којем тужилац заснива право својине на предметном стану ништав правни посао у смислу члана 103. ЗОО, јер на основу података АПР (који су јавни) продавац стана је привредни субјект који је само променио седиште, задржавајући све време исти матични број. У таквој ситуацији, евентуална погрешка у означавању седишта продавца у време закључења уговора о купопродаји предметног стана од 07.04.2014. године (Сремска Каменица уместо Нови Сад) не доводи у питање пуноважност тог правног посла, јер у правном промету привредни субјект може иступати и са скраћеним називом, који је довољан за његову идентификацију. Тужени није доказао ни да је уговор о купопродаји стана (који је оверен код надлежног суда) продавац који је привредно друштво у ликвидацији, кога по самом закону заступа ликвидациони управник, закључио противно одредби члана 532. став 2. тачка 2. Закона о привредним друштвима („Службени гласник РС, бр. бр. 36/11 и 99/11), којом је прописано да ликвидациони управник може да предузима радње потребне за спровођење ликвидације, као што су продаја имовине, исплата поверилаца и наплата потраживања, а за закључење овог правног посла ликвидациони управник је дао специјално пуномоћје (оверено код надлежног суда) лицу које је у његово име закључило уговор о продаји.

На основу изложеног, применом члана 414. став 1. ЗПП Врховни суд је одлучио као у изреци ове пресуде.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић