



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 1019/2024
05.12.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Бранка Станића, чланова већа, у парници тужилаца 1.АА из ... и 2. ББ из ..., које заступа пуномоћник Владимир Молнар, адвокат из ..., против тужених: 1. Стечајна маса „Seen properties“ д.о.о. Нови Сад у стечају, чији је пуномоћник Божидар Бороња, адвокат из ... и 2. ВВ из ..., чији је пуномоћник Милица Лалић-Мразек, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији првотуженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6454/23 од 14.03.2024. године, у седници одржаној дана 05.12.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија првотуженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6454/23 од 14.03.2024. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужилаца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Новом Саду П 1092/22 од 19.10.2023. године, у првом ставу изреке одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да је Уговор о купопродаји закључен између правног претходника првотуженог, као продавца, и друготуженог, као купца, коме је јавни бележник Весна Милков из ... издала клаузулу о потврђивању исправе под бр. ОПУ: 13-2017 од 09.01.2017. године, ништав и без дејства према тужиоцима у делу чији је предмет двособан стан број 4, површине 38 м², који се налази на првом спрату и једноипособан стан број 8, површине 37 м², који се налази на првом спрату вишестамбеног објекта стамбене зграде за колективно становање Су+П+4+Пк 1+Пк2 у Новом Саду, ул. ... број ..., која је саграђена на парцели број ..., уписано у лист непокретности број .. К.О. Нови Сад 2. У другом ставу изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца да се утврди да је Уговор о купопродаји закључен између правног претходника првотуженог, као продавца, и друготуженог, као купца, коме је јавни бележник Весна Милков из ... издала клаузулу о потврђивању исправе под бр. ОПУ: 13-2017 од 09.01.2017. године, ништав и без дејства. У трећем ставу изреке обавезани су тужиоци да солидарно накнаде трошкове поступка, и то првотуженом у износу од 369.800,00 динара и друготуженом у износу од 622.925,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 6454/23 од 14.03.2024. године, у ставу I изреке укинута је пресуда Привредног суда у Новом Саду П 1092/22 од

19.10.2023. године у првом ставу изреке. Ставом II изреке, одбијена је жалба тужилаца као неоснована и потврђена пресуда Привредног суда у Новом Саду П 1092/22 од 19.10.2023. године у другом ставу изреке у делу којим је одбијен тужбени захтев за утврђење да је ништав и без дејства према тужиоцима Уговор о купопродаји закључен између правног претходника првотуженог, као продавца, и друготуженог, као купца, коме је јавни бележник Весна Милков из ... издала клаузулу о потврђивању исправе под бр. ОПУ: 13-2017 од 09.01.2017. године, у делу чији је предмет пословни простор број 7 који се налази на првом спрату вишестамбеног објекта стамбене зграде за колективно становање Су+П+4+Пк 1+Пк2 у Новом Саду, ул. ... број ..., која је саграђена на парцели број ..., уписано у лист непокретности број .. К.О. Нови Сад 2. Ставом III изреке, преиначена је пресуда Привредног суда у Новом Саду П 1092/22 од 19.10.2023. године у делу става другог изреке којим је одбијен тужбени захтев за утврђење да је ништав Уговор о купопродаји закључен између правног претходника првотуженог, као продавца, и друготуженог, као купца, коме је јавни бележник Весна Милков из ... издала клаузулу о потврђивању исправе под бр. ОПУ: 13-2017 од 09.01.2017. године, у делу у ком за предмет има двособан стан број 4, површине 38 м², који се налази на првом спрату и једноипособан стан број 8, површине 37 м², који се налази на првом спрату вишестамбеног објекта стамбене зграде за колективно становање Су+П+4+Пк 1+Пк2 у Новом Саду, ул. ... број ..., која је саграђена на парцели број ..., уписано у лист непокретности број ... К.О. Нови Сад 2, и у ставу III изреке, тако што је утврђено да је Уговор о купопродаји закључен између правног претходника првотуженог, као продавца, и друготуженог, као купца, коме је јавни бележник Весна Милков из ... издала клаузулу о потврђивању исправе под бр. ОПУ: 13-2017 од 09.01.2017. године, ништав и без дејства према тужиоцима у делу у ком за предмет има двособан стан број 4, површине 38 м², који се налази на првом спрату и једноипособан стан број 8, површине 37 м², који се налази на првом спрату вишестамбеног објекта стамбене зграде за колективно становање Су+П+4+Пк 1+Пк2 у Новом Саду, ул. ... број ..., која је саграђена на парцели број ..., уписано у лист непокретности број .. К.О. Нови Сад 2 и одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка. Ставом IV изреке, одбијен је захтев тужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Првотужени је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због погрешне примене материјалног права.

У одговору на ревизију тужиоци су оспорили ревизијске наводе са предлогом да се ревизија одбије. Трошкове су одређено тражили.

Испитујући побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр.72/11... 10/23), Врховни суд је одлучио да ревизија првотуженог није основана.

Побијана пресуда је донета без битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 06.10.2008. године закључен је Уговор о замени некретнина између ГГ, као уговарача, и правног претходника првотуженог РЕС ТРАДЕ ДОО Нови Сад, као инвеститора који је оверен 13.10.2008. године под бр. ОВ1 48712/2008. Уговором је констатовано да је уговарач власник

породичних стамбених зграда број 3 и 4 у делу од $\frac{1}{2}$, укупне површине 50 м², у Новом Саду, ул. ... број .., саграђених на парцели број .. К.О. Нови Сад 2, а да инвеститор има намеру да изгради пословни објекат на предметној парцели, па је постигнута сагласност да изврше замену некретнина, тако што ће инвеститор уговарачу у замену за његове некретнине изградити и предати у власништво два стана на наведеној локацији у улици ... број .. - једноипособан стан са уличне стране на првом спрату површине 43,51 м² ознаке .. и једноипособан стан на првом спрату површине 37,18 м² ознаке .. који се налази са дворишне стране. Уговорено је и да ће након техничког пријема и етажирања зграде странке сачинити анекс овог уговора у ком ће се утврдити тачна квадратура некретнина инвеститора, те да ће инвеститор дозволити укњижбу уговарача на предметним становима посебним анексом након међусобне предаје замењених некретнина. Уговорен је упис забележбе постојања уговора о замени, за који упис се инвеститор обавезао да прибави потребне документе.

Уговарач ГГ, преминула је ...2009. године, а решењем о наслеђивању Основног суда у Новом Саду бр. О 521/10 од 03.02.2010. године, констатовано је да њену заоставштину, између осталог, чини некретнина уписана у лист непокретности број .. К.О. Нови Сад 2, парцела број .., која се састоји из породичне стамбене зграде са помоћним зградама и земљиштем уз зграду укупне површине од 05 а и 78 м², са правом коришћења $\frac{1}{2}$ дела. За наследнике иза пок. ГГ оглашени су овде тужиоци, свако на по $\frac{1}{2}$ дела.

Објекат у ... изграђен је и етажиран 04.02.2011. године, а тужиоцима су од стране инвеститора из уговора о замени, дана 14.02.2011. године предати кључеви улазних врата који припадају становима број 4 и 8, о чему је сачињен Записник.

Тужиоцима је дана 17.08.2011. године од стране првотуженог достављен Анекс Уговора о замени некретнина, а у истом је инвеститор прецизирао непокретности описане у уговору о замени као двособан стан број 4 површине 37,87 м², који се налази на првом спрату и који припада АА и једноипособан стан број 8 површине 36,73 м², који се налази на првом спрату и који припада ББ, оба у стамбено-пословном објекту у улици ... број .., на парцели .. К.О. Нови Сад 2. Инвеститор се овим анексом обавезао да уговарачима исплати износ од 9.135 евра на име разлике у површини уговорене и коначно етажиране површине предметних станова у року од 30 дана од дана овере анекса пред судом. Наведени анекс није потписан.

Дана 12.03.2012. године, првотужени је са друготуженим закључио Предуговор о купопродаји некретнине, који је имао за предмет пословни простор број 7 укупне површине 51,12 м² у приземљу, двособан стан број 4 укупне површине 37,87 м², који се налази на 1. спрату и једноипособан стан број 8 укупне површине 36,73 м², који се налази на првом спрату вишестамбеног објекта који је изграђен на парцели број .. К.О. Нови Сад 2, у улици ... број .., Нови Сад, за купопродајну цену од 90.000,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Продавац је потписом овог уговора потврдио да је од купца примио 50% уговорене купопродајне цене, односно 45.000,00 евра, а обавезао се да изда сагласност за укњижбу након исплате целокупне купопродајне цене (предвиђен је рок за плаћање 31.12.2012. године) када ће бити сачињен коначни уговор.

По закључењу предуговора, на страни првотуженог извршене су статусне промене, регистрована је промена пословног имена првотуженог „SEEN PROPERTIES“ д.о.о. Београд дана 04.06.2015. године. Првотужени је са друготуженим дана 09.01.2017. године закључио Уговор о купопродаји некретнина, на основу претходно закљученог Предуговора о купопродаји некретнина од 12.03.2012. године. Констатовано је да је купац до закључења уговора исплатио купопродајну цену и дата је *clausula intabulandi* да се купац може укњижити као искључиви власник у 1/1 дела на некретнинама које су предмет уговора. Првотужени је био уписан као власник предметних станова. Првотужени је друготуженом дана 04.01.2017. године, издао потврду у којој је констатовано да је друготужени исплатио првотуженом остатак купопродајне цене из Предуговора о купопродаји некретнина од 12.03.2012. године, у износу од 45.000,00 евра.

Дана 11.01.2017. године донето је решење о упису права својине на предметним непокретностима у корист друготуженог на основу Уговора о купопродаји некретнина ОПУ: 13-2017 од 09.01.2017. године, које је постало правоснажно дана 13.02.2017. године.

По тужби тужилаца која је поднета дана 10.03.2014. године против првотуженог, дана 01.09.2020. године донета је пресуда којом је утврђено да су тужиоци на основу Уговора о замени некретнина Ов1 бр. 48712/2008 од 13.10.2008. године стекли право својине и то: првотужилац на двособном стану број 4, површине 38 м², на 1. спрату вишестамбене зграде у Новом Саду, у улици ... број .., а друготужилац на једноипособном стану број 8, површине 37 м², на 1. спрату вишестамбене зграде у Новом Саду, у улици ... број .., оба уписана у лист непокретности .. К.О. Нови Сад 2, .., што је тужени дужан признати и трпети а да се на основу ове пресуде упише право својине у 1/1 делу на име тужилаца Истом пресудом одбијен је захтев противтужбе да је уговор о замени непокретности раскинут. Наведена пресуда је потврђена пресудом Привредног апелационог суда Пж 4954/20 од 10.11.2021. године. Над првотуженим отворен је поступак стечаја дана 13.11.2017. године.

Полазећи од одредби члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, члана 460. истог закона, члана 20. и 33. Закона о основама својинскоправних односа, те члана 62. и 63. Закона о државном премеру и катастру, првостепени суд је становишта да је тужбени захтев неоснован. Уговор о купопродаји непокретности од 09.01.2017. године закључен је пред јавним бележником који је претходно у систему за регистровање промета непокретности проверио књижно власништво на предметним непокретностима. Како је у време закључења побијаног уговора првотужени био уписан у катастру непокретности као власник, а друготужени се поуздао у стање у катастру у смислу члана 63. Закона о државном премеру и катастру, и како је првотуженом исплатио купопродајну цену за предметне непокретности у целости, то је, по становишту првостепеног суда предметни уговор правно ваљан у погледу предмета и основа, те није противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, због чега одбија тужбени захтев у целости.

Другостепени суд прихвата закључак првостепеног суда да уговор о купопродаји непокретности од 09.01.2017. године није ништав у делу којим се спорни уговор односи на пословни простор број 7, у ком делу је одлука правоснажна и није предмет ревизије.

Међутим, другостепени суд је становишта да првостепени суд није ценио савесност парничних странака приликом закључења уговора о продаји непокретности 09.01.2017. године у делу у ком се исти односи на станове број 4, површине 38 м² и број 8, површине 37 м².

Према изнетој аргументацији, другостепени суд указује на значај начела савесности и поштења које је коректив у оцени пуноважности уговора нарочито код вишеструког отуђења и на исказ друготуженог дат приликом саслушања. Несавестан је онај који је знао или је према околностима могао знати да је раније закљученим уговором власник већ располагао некретнином. Тужиоци су у циљу прибављања права својине на наведена два стана са првотуженим договорили замену сопствених непокретности са парцеле у Завршетак изградње је каснио и окончан је 2011. године, а анекс уговора о замени није потписан због финансијског дела о ком стране нису постигле сагласност. Дакле 2011. године стање је било такво да тужиоци и првотужени нису имали дефинисани предмет купопродаје, обзиром да у том тренутку станови у згради нису били етажирани. Због наведеног у време када је градња окончана и извршена предаја кључева станова (сада са бројевима 4 и 8) тужиоци нису ни могли да изврше укњижбу права својине. Првотужени је закључио уговор са друготуженим у време када је текла парница за утврђење права својине по тужби тужилаца. Друготужени се пак приликом закључења уговора о купопродаји, према сопственом исказу поуздао у податке из катастра непокретности, а обзиром на ранију сарадњу имао је поверење према првотуженом. Друготужени, опет према сопственом исказу, приликом закључења предуговора 2012. године, као ни приликом закључења уговора о купопродаји од 09.01.2017. године није обишао станове, иако је знао да постоји „неки спор“. У таквим околностима тврди да је купопродајну цену од 90.000,00 евра платио на руке, и то пре закључења уговора о купопродаји, иако су се у време закључења уговора исплате преко 15.000,00 евра плаћале преко рачуна.

Имајући у виду наведене чињенице, другостепени суд закључује да је првотужени неспорно поступао несавесно, док је друготужени такође био несавестан јер је имао сазнање о сметњама које постоје на становима 4. и 8. Несавесност друготуженог проистиче и из чињенице да је пред нотаром дао изјаву да одустаје од сваке провере и да прихвата уписано стање иако је био упознат са свим наведеним околностима. Осим тога, у периоду од 7 година колико је протекло од закључења предуговора до подношења тужбе за иселење нити једном није ни покушао да оствари посед станова, није плаћао порез и није плаћао трошкове. Зато другостепени суд у овом делу усваја тужбени захтев и делимично утврђује ништавост уговора о купопродаји од 09.01.2017. године у односу на станове број 4 и 8.

Првотужени у ревизији указује да је друготужени поступао у свему савесно јер је проверио књижно стање, а тужиоци нису доказали супротно. Другостепени суд није ценио пасивност тужилаца. Друготужени је истим правним послом стекао три непокретности, па је нелогично да се његова савесност цени на различит начин.

Ревизија није основана.

Према члану 41. став 2. Закона о основама својинскоправних односа, кад се два лица сматрају претпостављеним власницима исте ствари, јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно у односу на лице које је ствар стекло бестеретно. Ако су правни основи ових лица исте јачине, првенство има лице код кога се ствар налази.

И по оцени Врховног суда, у ситуацији вишеструког располагања предметних непокретности, правилно је другостепени суд у конкретном случају дао предност правном основу тужилаца на стану. Наиме, у ситуацији када два лица закључе посебне правне послове ради стицања права својине на истој непокретности, о јачем праву суд одлучује применом начела савесности и поштења и начела злоупотребе права, према којима када су оба стицаоца савесни јачи је у праву онај стицалац којим је непокретност предата у државину. Стога, и по оцени Врховног суда, другостепени суд је правилно признао као јачи правни основ Уговор о замени некретнина од 06.10.2008. године који је закључен између правног претходника тужилаца и правног претходника првотуженог, а по коме су тужиоцима су од стране првотуженог, дана 14.02.2011. године предати кључеви улазних врата који припадају становима број 4 и 8, о чему је сачињен Записник. Дакле, тужиоци су извршили своју уговорну обавезу и имају државину непокретности, у односу на коју су се односили као власници, па су неосновани ревизијски наводи којима се инсистира на несавесности и пасивности тужилаца. С друге стране, друготужени је у својим исказима потврдио да је имао сазнање да се у односу на предметне непокретности води спор, због чега је и према становишту Врховног суда био несавестан. Осим тога, друготужени није изјавио ревизију на другостепену одлуку, па су сви наводи првотуженог о овој утврђеној чињеници ирелевантни.

Ни осталим наводима ревизије не доводи се у сумњу правилност и законитост другостепене одлуке, па се неосновано ревизијом указује да је становиште другостепеног суда засновано на погрешној примени материјалног права.

Врховни суд је на основу изложеног оценио да ревизија првотуженог није основана па је одлучио као у изреци на основу члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

На основу члана 165. став 1. ЗПП одбијен је захтев тужилаца за накнаду трошкова ревизијског поступка, јер састав одговора на ревизију није потребан ради вођења парнице у смислу члана 154. ЗПП, па је одлучено као у ставу другом изреке.

**Председник већа - судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић