



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 149/2015
17.12.2015.године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Гордане Ајншпилер-Поповић и Браниславе Апостоловић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца С.Р. из С.М., кога заступа пуномоћник В.Г., адвокат из Б., против туженог Б.и. д.о.о. у стечају из Б., кога заступа пуномоћник Ј.Р., адвокат из Б., ради утврђења права својине и излучења непокретности, вредност предмета спора 7.487.727,00 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж бр. 3620/14 од 11.02.2015.године, у седници већа одржаној дана 17.12.2015.године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог Б.и. д.о.о. у стечају из Б. изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж бр. 3620/14 од 11.02.2015.године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П бр. 8885/2013 од 07.03.2014.године, у ставу један изреке, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је тужилац ванкњижни власник двоипособног стана број ... на првом спрату пројектоване површине 57,77 м² у стамбено пословном простору у изградњи у Улици ... број ... ламела ... у Б., изграђен на кп.бр. ... и ... КО М., што је тужени дужан признати и дозволити упис права својине у јавне књиге службе за катастар непокретности када се за то стекну услови. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев за излучење из стечајне масе предметног стана. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 295.478,00 динара.

Привредни апелациони суд је побијаном пресудом Пж бр.3620/14 од 11.02.2015.године, одбио као неосновану жалбу туженог и потврдио првостепену пресуду Привредног суда у Београду.

Против другостепене пресуде, благовремену и дозвољену ревизију изјавио је тужени због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 55/14) и одлучио да ревизија туженог није основана.

Побијана пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности, а ревизијом туженог конкретно се не указује на постојање других битних повреда које би могле утицати на правилност и законитост побијане одлуке.

Према утврђеним чињеницама, тужени је инвеститор изградње предметног стамбено пословног објекта, те је са извођачем радова предузећем Н. д.о.о. из Б. 02.10.2008.године закључио уговор о градњи предметног стамбено пословног објекта. Након тога између туженог као продавца и извођача радова као купца закључен је уговор о уступању-купопродаји непокретности у изградњи од 08.06.2011.године који је оверен пред Првим основним судом у Београду 14.05.2012.године. Наведеним уговором тужени је као продавац на име изведених радова уступио извођачу радова као купцу у трајно власништво непокретности наведене у уговору међу којима је и предметни двоипособни стан број Анексом уговора од 08.06.2011.године који је оверен пред Првим основним судом у Београду 28.05.2012.године између истих уговорних страна дефинисана је купопродајна цена станова, а затим је Анексом уговора који је закључен истога дана као и претходни, а оверен 30.05.2012.године дефинисано која ламела одговара ком броју. Према потврди о исплати од 15.06.2011.године констатовано је да је извођач радова као купац у целости исплатио уговорени износ купопродајне цене предметног стана број Тужени и предузеће Н. закључили су и споразум о регулисању међусобних потраживања поводом изградње и продаје станова од 28.05.2012.године којим су се сагласили о пребијању међусобних потраживања, а затим су анексом од истог датума предвидели обавезу предузећа Н. да врати овде туженом побројане станове између осталог и предметни стан број Тужилац је са предузећем Н. закључио 09.06.2011.године предуговор о купопродаји предметног двоипособног стана број ..., а уговор о купопродаји истога стана између истих уговорника закључен је и оверен пред надлежним судом 25.06.2012.године. На основу потврде од истог датума тужилац је у целости исплатио купопродајну цену предметног стана. Предајом кључева од стана тужилац је уведен у посед од стране овде туженог као инвеститора према записнику од 29.05.2012.године.

Код овако утврђених чињеница, правилно су нижестепени судови применили материјално право, одредбе члана 20. став 1. и члана 33. Закона о основама својинскоправних односа, као и одредбе члана 50. и 112. Закона о стечају када су усвојили тужбени захтев и утврдили да је тужилац власник спорног стана, те да је основано његово излучно потраживање од туженог као стечајног дужника, над којим је стечај отворен решењем Привредног суда у Београду Ст 517/12 од 12.10.2012.године.

Неосновано ревидент указује да у конкретном случају нису били испуњени услови за стицање права својине тужиоца предвиђени релевантним одредбама Закона о основама својинскоправних односа, те да је побијана пресуда донета погрешном применом материјалног права. Ово са разлога што је на основу Уговора о уступању-купопродаји непокретности у изградњи од 08.06.2011.године предузеће Н. д.о.о. из Б. постало власник предметног стана, те је исти стан продао тужиоцу који је купопродајну цену исплатио, те му је стан предат у посед чиме је тужилац испунио услове за стицање ванкњижног власништва на предметном стану, а самим тим и право да му се из стечајне масе туженог наведени стан излучи. Правилно нижестепени судови закључују да споразум о регулисању међусобних потраживања и анекс истог од 28.05.2012.године који су закључени између туженог и предузећа Н. не могу утицати на својину тужиоца на предметном стану, јер споразум са анексом нису подобни за пренос права својине са предузећа Н. на туженог, а које је право својине предузеће Н. стекло уговором о уступању-купопродаји непокретности у изградњи кога је са туженим закључио 08.06.2011.године са анексима истог уговора.

Неосновано је и указивање ревидента да стан у изградњи не може бити предмет власништва, већ само облигационоправног односа, те да тужилац у конкретном случају може имати само облигационоправни захтев и то према привредном друштву Н. д.о.о. из Б. коме је исплатио купопродајну цену стана. Ово са разлога што предмет власништва може бити стан у изградњи уколико се исти може идентификовати од осталог дела стамбено пословног простора, а у конкретном случају то је неспорно, јер је тужени тужиоцу и предао кључеве од стана према записнику о примопредаји од 29.05.2012.године.

Одредба члана 20. Закона о основама својинскоправних односа прописује да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла или наслеђивањем. Право својине се стиче и одлуком државног органа на начин и под условима одређеним законом. По члану 33. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

Према наведеним законским одредбама за стицање права својине на непокретностима на основу правног посла потребан је правни основ, уговор о продаји непокретности оверен код надлежног суда, те да је стичалац својине своје право уписао у земљишне књиге. Међутим уколико из различитих разлога стичалац својине не изврши упис свог права у земљишне књиге, а испунио је уговорну обавезу из уговора о купопродаји непокретности и некретнина му је предата, такав стичалац постаје ванкњижни власник, који овај свој статус задржава до тренутка када се буду стекли услови за упис у земљишну, односно другу јавну књигу или до отуђења непокретности даљим располагањем. У конкретном случају тужилац је законитим правним послом прибавио спорни стан који му је предат у државину и за који је исплатио купопродајну цену, па нема основа за одбијање његовог захтева да се утврди његово власништво и излучно право.

На основу изложеног Врховни касациони суд је применом члана 414. став
1. ЗПП одбио ревизију туженог као неосновану.

**Председник већа-судија
Бранко Станић,с.р.**