



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 74/2018
05.07.2018. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Бранка Станића и Гордане Ајншпилер Поповић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Владимир Алексић, адвокат из ..., против тужених: 1. ББ у стечају, из ..., 2. ВВ из ..., 3. ГГ из ..., 4. ДД из ..., 5. ЂЂ из ..., 6. ЕЕ из ... и 7. ЖЖ из ..., а заједнички пуномоћник тужених од 2-7 реда је Тијана Дивљак, адвокат из ..., ради утврђења права својине и излучења из стечајне масе, вредност предмета спора 4.565.787,11 динара, одлучујући о ревизији тужених од 2-7 реда ВВ из ..., ГГ из ..., ДД из ..., ЂЂ из ..., ЕЕ из ... и ЖЖ из ..., изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5928/17 од 06.12.2017. године, у седници већа одржаној дана 05.07.2018. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужених ВВ из ..., ГГ из ..., ДД из ..., ЂЂ из ..., ЕЕ из ... и ЖЖ из ..., изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5928/17 од 06.12.2017. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Сремској Митровици П 67/17 од 06.07.2017. године усвојен је тужбени захтев и утврђено да је тужилац по основу Уговора о купопродаји непокретности – стана у изградњи Ов I ..., од 29.06.2012. године стекао право својине на 1/1 делова на стану ... површине 49,86м² који се налази у ламели ..., стамбено-пословног објекта "... " који је саграђен на парцели бр. ... КО ..., ... део ... у ул. ... бр. ... у ..., што су тужени дужни признати тужиоцу и трпети да се тужилац на основу пресуде по правноснажности упише у јавни регистар када се за то стекну услови. Одбијен је као неоснован тужбени захтев да се предметни стан излучи из стечајне масе туженог ББ у стечају. Одлучено је да свака парнична странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 5928/17 од 06.12.2017. године одбијена је као неоснована жалба тужених и потврђена првостепена пресуда у ставу I изреке. Преиначена је првостепена пресуда у ставовима II и III тако што је усвојен тужбени захтев тужиоца да се излучи из стечајне масе туженог ББ у стечају стан и утврђено да исти не улази у стечајну масу туженог. Обавезани су тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 612.750,00 динара.

Против другостепене пресуде тужени ВВ из ..., ГГ из ..., ДД из ..., ЂЂ из ..., ЕЕ из ... и ЖЖ из ... су изјавили благовремену и дозвољену ревизију због погрешне примене материјалног права.

У одговору на ревизију тужилац је предложио да се ревизија тужених одбије као неоснована.

Испитујући побијану пресуду у границама ревизијских разлога прописаних одредбом члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" 72/11... 55/14) Врховни касациони суд је нашао да ревизија тужених није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. На друге битне повреде у ревизији се не указује.

Предмет тужбеног захтева је утврђење да је тужилац стекао право својине на стану ближе описаном у изреци нижестепених пресуда и излучење тог стана из стечајне масе туженог ББ у стечају.

Према утврђеном чињеничном стању, ЗЗ из ... је 19.06.2009. године као оснивач приступио у тужено привредно друштво ББ. Том приликом је као неновчани улог унео парцелу бр. ... –неизграђено грађевинско земљиште од 62 а и 94 м². Пошто је парцела постала имовина туженог ББ, он је 26.06.2009. године Општини Инђија поднео захтев за издавање одобрења за изградњу комплекса стамбено-пословних објеката. Решењем од 15.07.2009. године као инвеститору му је на тој парцели одобрена изградња комплекса. Између ЗЗ ... у својству продавца и ИИ и ВВ из ... у својству купаца је 25.11.2009. године закључен Уговор о купопродаји непокретности у изградњи у стамбено-пословном објекту у ... - стана површине 49,06 м². У уговору је констатовано да је продавац инвеститор на изградњи тог објекта, на основу одобрења за изградњу од 15.07.2009. године. Између истих уговорних страна закључен је анекс уговора од 26.10.2010. године. Предмет анекса је замена стана ознаке за стан ознаке који се налази у истој згради. ИИ је преминуо ...2012. године. Решењем Основног суда у Сремској Митровици Ов ... од 08.11.2012. године на његовој заоставштини коју између осталог чини право својине по Уговору о купопродаји непокретности из 2009. године оглашене су за наследнике: супруга ВВ, ћерке ГГ, ДД, ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ, сви по 1/6 делова. То су тужене од 2-7 реда.

Предметни стан ознаке био је предмет купопродаје и по Уговору о купопродаји непокретности у изградњи од 29.06.2012. године који је закључен између ББ из ... као продавца и ЈЈ и овде тужиоца АА из ... као купаца. Уговором је констатовано да је купопродајна цена стана исплаћена у целости и да је планиран завршетак радова 28.07.2013. године. У време закључења уговора стан је био изграђен али није био довршен. Тужилац АА није знао нити га је неко обавестио да је стан био предмет располагања по другом уговору о продаји.

Између ББ и ВВ је дана 28.01.2014. године сачињен записник којим је констатовано да је по уговору о купопродаји стана исплаћена купопродајна цена. О исплати дела купопродајне цене сачињена је и признаница од 06.02.2014. године. Након

сачињавања записника, ВВ је добила кључеве од предметног стана и налази се у његовом поседу. КК је потписао записник испред ББ и о томе није обавестио тужиоца АА.

Над туженим ББ је отворен стечајни поступак решењем Привредног суда у Сремској Митровици Ст 6/13 од 07.02.2014. године. Тужилац је у том поступку поднео захтев за излучење предметног стана. Обавештењем од 10.04.2014. године стечајни управник је његов захтев одбио.

Тужена ВВ је у својству тужиоца 21.07.2014. године Привредном суду у Сремској Митровици поднела тужбу против ББ у стечају, ради утврђења да је са пок. ИИ стекла право својине на предметном стану по Уговору 10557/09 од 25.11.2009. године, Анексу Ов ... од 26.10.2010. године и клаузули интабуланди Ов ... од 03.02.2014. године. Тужбени захтев је 17.06.2015. године уређен на утврђење да су тужиоци ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ стекле право својине на предметном стану. У том поступку је дозвољено АА и ЈЈ да ступе у парницу у својству умешача на страни туженог. Донета је пресуда П 237/14 од 04.05.2016. године којом је одбијен тужбени захтев. Пресуда није правноснажна.

ЈЈ је преминула ...2015. године а за њеног наследника на заоставштини коју између осталог чине и права и обавезе из Уговора о купопродаји од 29.06.2012. године, оглашен је њен супруг овде тужилац.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да тужилац има ваљани правни основ за стицање права својине на предметном стану. Након што је ЗЗ из ... приступањем у својству оснивача, у тужено привредно друштво ББ у виду неновчаног улога унео неизграђену кат.парцелу бр. ..., иста је постала имовина ББ. Тужени ББ је инвеститор изградње стамбено-пословног објекта на тој парцели, у коме се налази спорни стан. Тужилац у односу на тужена физичка лица има јачи правни основ јер поседује уговор о купопродаји непокретности који је закључен са инвеститором. Уговор је оверен у суду и садржи клаузулу интабуланди. Тужилац је у целости исплатио уговорену цену. Први је поднео и захтев РГЗ СКН ... за упис објекта у јавне књиге. Са друге стране, тужена ВВ нема ваљани правни основ за стицање права својине јер је уговор и анекс уговора закључила са невласником. Њен продавац ЗЗ није имао право да закључи уговор о купопродаји стана у изградњи и анекс. Из наведених разлога је првостепени суд усвојио тужбени захтев за утврђење да је тужилац стекао право својине на стану. Тужбени захтев за излучење предметног стана из стечајне масе је одбио јер је утврдио да се стан не налази у стечајној маси већ у поседу ВВ од 2014. године.

Другостепени суд је прихватио становиште првостепеног суда да тужилац има јачи правни основ јер је купио стан од инвеститора. У односу на тужене тужилац је био савестан јер није знао да је стан који је купио био предмет располагања по другом уговору о продаји. ВВ није била савесна јер није извршила увид у решење о одобрењу за изградњу од 15.07.2009. године. По том решењу њен продавац ЗЗ није инвеститор објекта већ извођач радова који није овлашћен да располаже непокретностима.

Међутим, у погледу тужбеног захтева за излучење стана, другостепени суд није прихватио закључак првостепеног суда да се предметни стан не налази у стечајној маси само из разлога што тужени ББ у стечају није у државини стана. Тужени ББ у стечају

никада није изнео тврдњу да предметни стан није део стечајне масе. Стечајни управник је извршио попис имовине стечајног дужника односно попис свих станова у ламели ... у којој се налази и спорни стан. Зато је првостепена пресуда преиначена и у том делу усвојен тужбени захтев.

Према оцени Врховног касационог суда, другостепени суд је правилно применио материјално право када је потврдио првостепену пресуду у делу за утврђење права својине на предметном стану у корист тужиоца и када је преиначио првостепену пресуду у делу за излучење стана из стечајне масе туженог правног лица.

У спору за утврђење права својине на непокретности битне чињенице су да ли је купац непокретност купио од власника и да ли је савестан. Савесни стицалац има јачи правни основ у односу на несавесног стицаоца и у случају када је непокретност предата у државину несавесном стицаоцу. Тачно је да савесност није изричито прописан услов за стицање права својине у члану 33. Закона о основама својинскоправних односа (потребан је уговор и упис у јавне књиге). Али код вишеструког отуђења што је у конкретном случају, савесност као морална и правна чињеница може представљати одлучујући критеријум за решавање сукоба правних основа. Јер савесност представља основни принцип у настајању, извршењу и престанку облигационих односа (члан 12. ЗОО).

У конкретном случају, тужилац је предметни стан купио од инвеститора. Исплатио је уговорену цену и поднео захтев за упис непокретности у катастар. О томе је извршена забележба. До уписа није дошло из објективних разлога који се не могу ставити на терет тужиоцу (цео стамбени објекат није легализован).

Тужена ВВ која је у државини спорног стана, уговор је закључила са правним лицем које није могло располагати непокретношћу. Уговор закључен са лицем које није могло располагати непокретношћу је уговор закључен са невлашником. При том, тужена је била несавесна. Да је при закључењу уговора проверила, могла је утврдити да решење о одобрењу за изградњу на основу кога се њен продавац легитимисао као власник објекта, не гласи на њега већ на друго правно лице.

Из наведених разлога је основан захтев за утврђење права својине у корист тужиоца, као и захтев за излучење стана из стечајне масе. Предметни стан је пописан у стечајној маси туженог правног лица па је без утицаја чињеница што се тужено правно лице не налази у његовој непосредној државини.

Неосновано ревиденти указују да су право својине стекли градњом на наведеном стану, јер су вршили улагања од тзв „сиве фазе“, укључујући и плаћање накнаде за постављање струјомера у целом улазу. У конкретном случају, таквом врстом улагања се не може стећи право својине на непокретности већ евентуално новчано потраживање према продавцу.

Ревизијске наводе којима се указује на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање ревизијски суд није овлашћен да цени. Ово из тог разлога што се према одредби члана 407. став 2. Закона о парничном поступку ревизија не може изјавити због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

На основу изнетих разлога применом одредбе члана 414. Закона о парничном поступку, одлучено је као у првом ставу изреке.

Решавајући о захтеву тужиоца за накнаду трошкова по одговору на ревизију, ревизијски суд налази да одговор на ревизију није био нужан у овој правној ствари. Самим тим ни трошкови који су настали подношењем одговора на ревизију не представљају нужне трошкове који би се досудили на терет тужених. Зато је применом члана 165. Закона о парничном поступку одлучено као у другом ставу изреке.

**Председник већа-судија
др Драгиша Б. Слијепчевић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић