



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 576/2016
22.02.2019. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Љубице Милутиновић, председника већа, Биљане Драгојевић и Весне Субић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Марина Маричић, адвокат из ..., против туженог ББ ДОО, Предузеће за извођење грађевинско-занатских радова у грађевинарству и инжењеринг, са седиштем у ..., чији је пуномоћник Даница Спасић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 513/15 од 16.12.2015. године, у седници већа одржаној 22.02.2019. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 513/15 од 16.12.2015. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Пожаревцу П 1613/14 од 04.02.2015. године, одбијен је тужбени захтев да се утврди да је тужилац власник са целином по основу уговора о купопродаји стана бр. ..., у ламели ..., површине 60,97м², у стамбено-пословном објекту на КП бр. .. КО ..., у улици ... у ..., што би тужени био дужан да призна и омогући укњижбу права својине тужиоца у јавној књизи, а у супротном би му у ту сврху послужила пресуда. Тужилац је обавезан да туженом на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 47.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 513/15 од 16.12.2015. године, преиначена је првостепена пресуда тако што је усвојен тужбени захтев и утврђено је да је тужилац власник са целином по основу уговора о купопродаји стана бр. ..., у ламели ..., површине 60,97м², у стамбено-пословном објекту на КП бр. .. КО ..., у улици ... у ..., што је тужени дужан да призна и омогући укњижбу права својине у надлежној јавној књизи у корист тужиоца или да му у супротном у ту сврху послужи донета пресуда (1), а тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 144.300,00 динара (2).

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену тужени је изјавио дозвољену и благовремену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, у даљем тексту: ЗПП) и оценио да је ревизија неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2) ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности, а на коју се неосновано позива тужени у ревизији. Побујаном преиначујућом пресудом другостепеног суда усвојен је тужбени захтев за утврђење да је тужилац власник непокретности – стана на основу купопродајног уговора странака, а тужени је обавезан да омогући или трпи укњижбу тог права у корист тужиоца у јавним књигама на основу донете пресуде. На овај начин суд је одлучио о захтеву за утврђење права својине и за чинидбу односно трпљење који су проистекли из имовинскоправних односа странака. Како је побујаном другостепеном пресудом одлучено о захтеву имовинскоправног карактера из надлежности суда у поступку пружања правне заштите по правилима парничног поступка у смислу члана 1. ЗПП, неосновано се ревизијом указује да је суд одлучивао о захтеву из надлежности управног органа, супротно одредби члана 16. овог закона, те да се ради апсолутно битној повреди из члана 374. став 2. тачка 2) ЗПП. Навод ревизије о битној повреди из члана 374. став 2. тачка 4) ЗПП нема значај дозвољеног ревизијског разлога у смислу члана 407. став 1. тач. 2) и 3) ЗПП, те није посебно размотрен.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је као купац закључио са туженим као продавцем уговор о купопродаји стана у изградњи површине 63,40м² у стамбено-пословном објекту у улици ... у Странке су закључиле и овериле пред судом уговор 23.11.2006. године. Одредбом члана 5. уговора тужени као продавац обавезао се да све радове на изградњи стана, као и прибављање употребне дозволе, обезбеди до 31.12.2006. године и уведе тужиоца као купца у посед. Одредбом члана 6. уговора предвиђено је да купац стиче право на уселење у стан када измири своје обавезе према продавцу по одредбама уговора. Странке су закључиле анекс уговора о купопродаји стана 10.06.2008. године и њиме уговориле купопродајну цену у износу од 675 евра по једном метру квадратном односно укупно 42.795 евра, уз утврђење да је од те цене тужилац туженом исплатио 36.500 евра. Тужени, као продавац, предао је тужиоцу, као купцу, кључеве стана 24.01.2008. године, а 29.05.2008. године је извршена примопредаја стана, о чему су уговорне стране сачиниле записник.

Грађевинским вештачењем утврђена је стварна површина стана од 60,97м². Пословно-стамбени објекат у којем се налази стан није завршен, због чега није извршен ни технички пријем, те тужени није добио употребну дозволу. Рачун туженог био је у блокади од 09.01.2013. године (због принудне наплате), али тужени није у поступку стечаја. При томе, ниједан од уговарача не жели раскид уговора. До извршене примопредаје стана тужилац је становао у закупљеном стану, за који је у периоду кашњења туженог у предаји спорног стана, у трајању од 17 месеци, плаћао закупнину од по 150 евра месечно. Осим ове парнице, странке нису водиле други спор у вези са закључењем, извршењем или раскидом купопродајног уговора. Тужилац, осим захтева за утврђење права својине на купљеном стану, са овлашћењем на укњижбу, није подносио захтев за накнаду штете против туженог због кашњења у предаји стана и прибављању употребне дозволе ради укњижбе објекта и спорног стана, али ни тужени није са своје стране поставио према тужиоцу захтев за исплату преосталог дела цене.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да тужилац, као купац, стана није извршио своју обавезу исплате целокупне цене из купопродајног уговора странака, као правног основа за пренос права својине, због чега је применом чл. 51. и 454. Закона о облигационим

односима и члана 33. Закона о основама својинскоправних односа закључио да није испуњен услов за стицање својине на купљеном стану уписом тог права у корист тужиоца у јавну књигу катастра. Због тога је, имајући у виду садржину уговора и постављени тужбени захтев, оценио да пресуда не може послужити као *clausula intabulandi* уместо изјаве туженог о сагласности за укњижбу, па је тужбени захтев одбио као неоснован.

Другостепени суд је, у поступку по тужиочевој жалби, оценио да је првостепени суд на утврђено чињенично стање погрешно применио наведене норме материјалног права, те је преиначио првостепену пресуду и тужбени захтев усвојио.

Врховни касациони суд прихвата правно схватање и одлуку другостепеног суда, која је заснована на правилној примени материјалног права и образложена јасним, довољним и убедљивим разлозима.

Код суда оверени уговор о купопродаји спорног стана у изградњи, закључен између тужиоца као купца и туженог као градитеља и продавца, представља допуштен, на закону заснован и ваљан правни основ за пренос права својине на непокретности – у складу са одредбама чл. 51. и 454. Закона о облигационим односима и члана 4. тада важећег Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 42/98, 111/09).

Према одредби члана 33. у вези члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа право својине на непокретности на основу правног посла (правни основ), стиче се уписом у јавну књигу (начин стицања). Поступак уписа у катастар непокретности спроводи се по правилима управног поступка пред надлежним органом у складу са одредбама посебног Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“ бр. 72/09...) и одредбама сада важећег Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Службени гласник РС“ бр. 41/18).

Правно дејство купопродајног уговора као основа за стицање својине наступа узајамним извршењем уговорних обавеза купца и продавца. Тај услов је испуњен и када је уговор извршен у претежном делу, чиме је (супротно ставу првостепеног суда) отпала законска могућност за његов раскид (члан 131. Закона о облигационим односима). У конкретном случају, уговор о купопродаји стана у изградњи је међу странкама као уговарачима извршен у претежном делу, тако што је тужени, као градитељ и продавац, предао државину купљеног новоизграђеног стана тужиоцу, а тужилац је, као купац, њему исплатио претежни део уговорене купопродајне цене (36.500 евра од уговорених 41.155 евра за стварну површину изграђеног стана, што износи близу 90% цене). Ниједна од странака као уговарача овог посла не жели раскид уговора, нити је за то испуњен законски услов. Тужени на којем лежи обавеза и одговорност за немогућност обезбеђења грађевинских исправа као услова за упис непокретности и права у јавну књигу тј. немогућност техничког пријема свих изграђених објеката, а тиме и спорног стана, те у вези с тим и издавања употребне дозволе, предао је тужиоцу државину купљеног новоизграђеног стана пре коначне исплате преосталог дела купопродајне цене. У таквој чињеничној ситуацији, оверени купопродајни уговор странака, извршен у претежном делу, представља пуноважан правни основ за стицање својине тужиоца на новоизграђеном купљеном и предатом стану.

Према општим условима за упис стварних права у катастар непокретности, у смислу чл. 83. – 88. Закона о државном премеру и катастру, упис у катастар непокретности врши се на основу приватне или јавне исправе, која је по садржини

и форми подобна за упис. Како купопродајни уговор странака, као приватна исправа односно исправа о правном послу, не садржи изјаву о дозволи уписа, која није условљена нити орочена, а изостала је и таква посебна оверена и безусловна изјава туженог о сагласности за укњижбу (члан 87. ст. 1. и 2. Закона), тужилац је, у складу са својим правним интересом, оправдано и основано поставио захтев за доношење утврђујуће пресуде као јавне исправе која ће да послужи уместо такве изјаве туженог. Према томе, правноснажна и извршна пресуда у овој парници има дејство јавне исправе подобне за упис тужиочевог права, у смислу одредбе члана 88. Закона о државном премеру и катастру.

Остали услови за упис тужиочевог права наступиће када се у катастру непокретности упише новоизграђени објекат са посебним деловима, укључујући и спорни стан, што је предмет посебног поступка пред надлежним катастарским органом.

Супротно наводима ревизије, доношење овакве пресуде као јавне исправе подобне за упис стеченог права својине тужиоца на изграђеном и купљеном стану, када се испуне остали услови и у посебном управном поступку, не омета, нити прејудицира коначно разрешење имовинскоправних односа странака поводом извршења њиховог правног посла (исплата остатка цене и евентуална накнаде штете због неизвршења односно кашњења у извршењу обавезе продавца).

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, нити разлози на које ревизијски суд пази по службеној дужности, Врховни касациони суд је на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци пресуде.

**Председник већа - судија
Љубица Милутиновић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић