



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2457/2018
07.11.2019. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина и Марине Милановић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Раде Митровић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ... и ГГ из ..., чији је пуномоћник Богољуб Петровић, адвокат из ..., ради својине и утврђења недопустивости извршења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 4637/17 од 16.11.2017. године, у седници одржаној 07.11.2019. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 4637/17 од 16.11.2017. године, тако што се одбија, као неоснована жалба туженог ГГ и потврђује пресуда Основног суда у Лесковцу П 4089/16 од 11.07.2017. године, исправљена решењем истог суда П 4089/16 од 30.08.2017. године.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени ГГ да тужиоцу на име трошкова ревизијског поступка плати 197.704,64 динара.

Образложење

Пресудом Основног суда у Лесковцу П 4089/16 од 11.07.2017. године, исправљеном решењем истог суда П 4089/16 од 30.08.2017. године, ставом првим изреке усвојен је захтев тужиоца и утврђено је да је тужилац по основу уговора о купопродаји непокретности од 23.05.2010. године, закљученим између тужиоца у својству купца и тужених ББ и ВВ, као продаваца, власник кп. бр. ... укупне површине 341 м2, земљиште под зградом-објектом површине 68 м2 и земљиште уз зграду – објекат површине 273 м2 и власник породичне стамбене зграде која се налази на овој парцели површине 68 м2, по листу непокретности број ... КО ..., а што су тужени дужни да ово признају, а да тужени ББ и ВВ трпе да се код Службе за катастар непокретности у Лесковцу изврши брисање предметних непокретности са њихових имена и изврши упис на тужиоца. Ставом другим изреке, одбачена је тужба у делу којим је тужилац тражио да суд наложи РГЗ-СКН Лесковац да изврши пренотацију у катастарском опарату и изврши упис промене власништва на тужиоца, због апсолутне ненадлежности суда да о томе одлучује. Ставом

трећим изреке, усвојен је захтев тужиоца и утврђено је да је извршење одређено у предмету Основног суда у Лесковцу И 2008/13 на предметним непокретностима недопуштено. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени ГГ да тужиоцу на име трошкова поступка плати 33.204,64 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 4637/17 од 16.11.2017. године, ставом првим изреке преиначена је првостепена пресуда у ставу првом, трећем и четвртном изреке. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован, захтев тужиоца којим је тражио да се утврди према туженима да је по основу уговора о купопродаји непокретности од 23.05.2010. године, закљученим између тужиоца као купца и тужених ББ и ВВ, као продаваца, власник кп. бр. ... укупне површине 341 м², земљиште под зградом-објектом површине 68 м² и земљиште уз зграду – објекат површине 273 м² и власник породичне стамбене зграде која се налази на овој парцели површине 68 м², по листу непокретности број ... КО ..., те да су тужени дужни да ово признају, а да тужени ББ и ВВ трпе да се код Службе за катастар непокретности у Лесковцу изврши брисање предметних непокретности са њихових имена и изврши упис на тужиоца. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужиоца којим је тражио да се према туженима утврди да је извршење одређено у предмету Основног суда у Лесковцу И 2008/13 на предметним непокретностима недопуштено. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженом ГГ на име трошкова поступка плати 233.931,00 динар. Ставом петим изреке, одбијена је, као неоснована жалба тужиоца и потврђено решење Основног суда у Лесковцу П 4089/16 од 11.07.2017. године.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. Закона о парничном поступку-ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 87/18) и оценио да је ревизија тужиоца дозвољена и основана.

У поступку пред нижестепеним судовима 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, тужени ББ и ВВ уписани су као сувласници са по $\frac{1}{2}$ дела на катастарској парцели број ... укупне површине 341 м², земљиште под зградом-објектом површине 68 м² и земљиште уз зграду – објекат површине 273 м² и породичној стамбеној згради изграђеној на овој парцели, површине 48 м², све уписане у лист непокретности број ... КО Тужилац је 23.05.2010. године од тужених ББ и ВВ купио напред наведене непокретности, у вези чега су закључили два уговора о купопродаји у писаној форми, на којима потписи уговарача нису оверени од стране суда. Истог дана сачињена је и признаница о исплаћеној купопродајној цени у износу од по 150.000 динара. Поред уговарача наведене уговоре и признаницу потписали су ДД и ЋЋ. Тужилац је након куповине предметних непокретности уложио новац у адаптацију и

сређивање породичне стамбене зграде, у којој живи његова ћерка. Тужени ГГ водио је парнични поступак против ЕЕ, мајке тужених ББ и ВВ, ради повраћаја новца по ништавом уговору о купопродаји и накнади штете, у ком поступку је донета пресуда 22.03.2006. године (постала правноснажна 23.03.2010. године, а извршна 16.04.2010. године), којом је усвојен његов захтев. На основу наведене правноснажне и извршне пресуде тужени ГГ је против тужених ББ и ВВ, као правних следбеника пок. ЕЕ, поднео предлог за извршење 22.03.2013. године, након чега је донето решење о извршењу 27.03.2013. године, којим је, ради наплате новчаног потраживања, одређено извршење забележбом решења о извршењу, утврђивањем вредности и продајом више непокретности власништво тужених ББ и ВВ, међу којима су и предметне непокретности. Из листа непокретности број ... КО ... следи да постоји забележба решења о извршењу од 27.03.2013. године на $\frac{1}{2}$ идеалног дела од непокретне имовине уписане на име ВВ, ради обезбеђења потраживања ГГ у износима и са каматом ближе наведеном у том листу. Тужени ББ и ВВ признали су захтев тужиоца.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио захтев тужиоца, применом члана 455. Закона о облигационим односима и члана 4. став 3. Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 42/98, 111/09), који се примењивао у време закључења предметних уговора о купопродаји, са образложењем да се уговори о купопродаји могу конвалидирати, с обзиром да су испуњени законом прописани услови за конвалидацију.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио, као неоснован захтев тужиоца, налазећи да се могућност конвалидације уговора о промету непокретности, који је закључен пре ступања на снагу Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 93/14, 121/14, 6/15) и Закона о јавном бележници („Сл. гласник РС“, 31/11, 106/15) мора ценити према прописима који важе у моменту конвалидације, а не у моменту закључења правног посла, а да сада важећи Закон о промету непокретности не прописује могућност конвалидације уговора о промету непокретности који није сачињен у законом прописаној форми, већ као последицу прописује да такав уговор не производи правно дејство.

По оцени Врховног касационог суда, основано се ревизијом тужиоца указује да је другостепени суд погрешно применио материјално право када је првостепену пресуду преиначио и одбио, као неоснован захтев тужиоца.

Чланом 197. ставом 1. Устава Републике Србије прописано је да закони и сви други општи акти не могу имати повратно дејство. Ставом 2. истог члана прописано је да изузетно, само поједине одредбе закона могу имати повратно дејство, ако то налаже општи интерес утврђен при доношењу закона.

Законом о промету непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 93/14, 6/15), у прелазним и завршним одредбама није прописано ретроактивно дејство закона, нити је забрањена конвалидација уговора о промету непокретности који нису закључени у прописаној форми, а који су закључени у време важења ранијег Закона о промету непокретности, а извршени у целини или претежном делу.

Према одредби члана 26. Закона о облигационим односима уговор је закључен када су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора.

Чланом 4. став 1. Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 42/98 и 111/2009), који се примењивао у време закључења предметних уговора о купопродаји било је прописано да уговор о промету непокретности закључује се у писменој форми, а потписи уговорача оверавају се од стране суда. Ставом 2. истог члана било је прописано, да уговори који нису закључени на начин из става 1. овог члана, не производе правно дејство, док је ставом 3. истог члана било прописано да суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности из става 2. овог члана, који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговорача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис.

Имајући у виду напред наведено, то следи да се правно дејство уговора о промету непокретности и свих односа насталих из уговора цени према правилима која су важила у време закључења уговора. У време закључења предметних уговора (23.05.2010. године) примењивао се Закон о промету непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 42/98 и 111/2009), којим је било прописано да суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности, који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговорача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис. Код утврђеног да је тужилац са туженима ББ и ВВ закључио уговоре о купопродаји предметних непокретности у писменој форми 23.05.2010. године, на коме потписи уговорача нису оверени од стране суда, да је уговор испуњен у целини, будући да је тужилац исплатио купопродајну цену и да су му непокретности предате у државину, као и да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис, то је правилан закључак првостепеног суда да су у овом случају испуњени услови за конвалидацију предметних уговора, те да је стога тужилац власник предметних непокретности, а самим тим да је извршење одређено у предмету Основног суда у Лесковцу И 2008/13 на предметним непокретностима недопуштено.

Са напред наведених разлога, Врховни касациони суд налази да је другостепени суд погрешном применом материјалног права преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев тужиоца, а првостепени суд правилно одлучио и о тужбеном захтеву и о трошковима поступка, због чега је на основу члана 416. став 1. ЗПП одлучио као у ставу првом изреке.

Применом члана 165. став 2. ЗПП тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове поступка по ревизији, који трошкови се односе на трошкове на име накнаде за састав ревизије од стране адвоката у износу од 22.500,00 динара, таксе на ревизију у износу од 77.704,64 динара и таксе на одлуку у износу од 97.500,00 динара, са којих разлога је одлучено као у ставу другом изреке.

**Председник већа - судија
Слађана Накић Момировић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић