



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 618/2019
18.11.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божидара Вујичића, председника већа, Весне Субић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Владимир Шумкарац, адвокат из ..., против тужених "Studio craft inženjering" d.o.o. Београд и ББ из ..., чији је пуномоћник Слободан Веселиновић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца и ВВ из ..., чији је пуномоћник Јован Мићић, адвокат из ..., изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 206/2018 од 07.03.2018. године, у седници већа одржаној дана 18.11.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 206/2018 од 07.03.2018. године.

ОДБАЦУЈЕ СЕ, као недозвољена, ревизија ВВ изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 206/2018 од 07.03.2018. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 206/2018 од 07.03.2018. године, ставом првим изреке, одбијена је, као неоснована, жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 2123/15 од 22.03.2017. године, у ставу другом изреке, којим је одбијен, као неоснован, тужбени захтев да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство Уговор о купопродаји непокретности оверен пред Другим општинским судом у Београду I/3 Ов бр. .../.... од 21.05.2009. године, закључен између тужених, ставу трећем изреке, којим је одбијен, као неоснован, тужбени захтев да се обавезу тужени да тужиоцу предају у државину непокретност – стан бр. ... (формиран од гаражног простора) у ..., пројектоване површине 74,40 м², у новоизграђеном објекту у улици .. бр. ...у ..., на кат.парц. .../... КО ..., испражњен од лица и ствари, у ставу четвртом изреке којим је одбијен, као неоснован, основни тужбени захтев да се обавезе тужени ББ да тужиоцу, на име накнаде штете за коришћење предметне непокретности, исплати износ од 704.611,15 динара, са законском затезном каматом на износ од 615.126,00 динара од 15.07.2011. године до исплате и у ставу петом изреке којим је одбијен, као неоснован, евентуални тужбени захтев да се утврди да је без правног дејства Уговор о купопродаји непокретности оверен пред Другим општинским судом у Београду I/2 Ов бр. .../... од 21.05.2009. године, закључен између тужиоца, као продавца и туженог "Studio craft inženjering" d.o.o. Београд, као купца. Ставом другим

изреке, одбијена је, као неоснована, жалба ВВ и потврђено решење Вишег суда у Београду П 2123/15 од 12.10.2017. године, којим је одбачена, као недозвољена жалба ВВ изјављена против пресуде Вишег суда у Београду П 2123/15 од 22.03.2017. године. Ставом трећим изреке одбијени су, као неосновани, захтеви тужиоца и ВВ за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац и ВВ су благовремено изјавили ревизије, и то тужилац, побијајући је у ставовима првом и трећем изреке, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, а ВВ побијајући је у другом и трећем изреке, из свих законских разлога.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 49/2013-УС, 74/2013-УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020, у даљем тексту: ЗПП), Врховни касациони суд је оценио да ревизија тужиоца није основана, а да ревизија ВВ није дозвољена.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом нису учињене ни друге битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. ЗПП, због којих се ревизија може изјавити. Наводе у ревизији којима се указује да је у поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, као и наводе којима се оспорава правилност утврђеног чињеничног стања и стављају примедбе на оцену доказа из члана 8. ЗПП, Врховни касациони суд није ценио јер се ревизија из ових разлога не може изјавити у смислу члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац АА, ГГ, ДД и ЂЂ, су као четворо суинвеститора закључили уговор о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта у улици ... бр. ... у ..., који је оверен пред судом 20.09.2006. године.

ЂЂ је као инвеститор 14.05.2007. године закључио уговор о извођењу радова са туженим "Studio craft inženjering" d.o.o. Београд, као извођачем радова, оверен пред судом 15.05.2007. године.

Дана 16.04.2009. године тужилац, ГГ, ДД и ЂЂ су пред судом оверили анекс уговора о заједничкој изградњи од 20.09.2006. године, којим су се између осталог договорили да у новоизграђеном објекту на наведеној адреси тужилац стиче у искључиву својину станове бр. ..., ..., ..., ... и гаражна места бр. ... и ..., као и неколико локала.

Према записнику о примопредаји сачињеном 16.01.2009. године извођач радова овде тужени "Studio craft inženjering" d.o.o. Београд је предао инвеститору ЂЂ у државину новоизграђени стамбено-пословни објекат, између осталог и стан бр. ..., на који се односи тужбени захтев у ... површине 74,40 м², а за који је наведено да је формиран од гаражних места бр. ... и ..., а према записнику о примопредаји стана од 17.04.2009. године инвеститор ЂЂ је предао тужиоцу у државину предметни стан бр. ..., као и станове бр. ..., ..., ... и

Тужилац је 20.05.2009. године, као продавац, са туженим "Studio craft inženjering" d.o.o. из Београда, као купцем, закључио и пред Другим општинским судом у Београду Ов. .../.. дана 21.05.2009. године оверио уговор о купопродаји непокретности, чији је предмет стан бр. ... у ..., пројектоване површине 74,40 м² за купопродајну цену од 135.000 евра, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Уговорено је да ће цена бити исплаћена у целости најкасније до 30.09.2009. године. Уговорне стране су се споразумеле да се купац на основу уговора и посебне потврде о исплати купопродајне цене може укњижити у јавне књиге.

Истог дана, 20.05.2009. године, тужени "Studio craft inženjering" d.o.o. Београд је, као продавац, закључио и пред Другим општинским судом у Београду Ов. .../... дана 21.05.2009. године оверио уговор о купопродаји предметног стана са туженим ББ, као купцем, у коме је, између осталог, констатовано да је продавац стекао право својине на основу уговора о купопродаји закљученог са тужиоцем и да ће купопродајна цена у износу од 135.000 евра бити исплаћена у траншама по договору. Уговором је такође предвиђено да се купац по основу уговора може укњижити у јавне књиге, а да се продавац обавезује да изврши укњижбу предметне непокретности када се стекну услови за то. Након закључења овог уговора тужени ББ се уселио у предметни стан, а од уговорене купопродајне цене је исплатио износ од 120.000 евра.

Дана 01.12.2009. године, тужилац и тужени "Studio craft inženjering" d.o.o. Београд су закључили уговор о раскиду уговора о купопродаји непокретности, који је оверен пред Трећим општинским судом у Београду Ов .../... дана 22.12.2009. године, у коме се између осталог наводи да су се уговарачи споразумели да безусловно раскидају уговор о купопродаји непокретности који су закључили 20.05.2009. године, а оверили 21.05.2009. године због неизвршења уговорних обавеза купца. Тужени "Studio craft inženjering" d.o.o. Београд се обавезао да до 25.12.2009. године тужиоцу преда у државину предметну непокретност, а у члану 3. уговора је наведено да је сагласан да се на основу уговора о раскиду успостави претходно стање власништва уписом тужиоца у јавне књиге, као искључивог власника предметне непокретности.

Дана 21.12.2012. године пред Првим основним судом у Београду Ов .../... оверен је други анекс уговора о заједничкој изградњи од 20.09.2006. године и анекса уговора од 16.04.2009. године, којим су тужилац, ГГ, ЂЂ и ЂЂ изменили члан 9. Уговора о заједничкој изградњи и члан 3. Анекса наведеног уговора у погледу расподеле станова и гаражних места, која сваком од сауговарача припада у својину. Према наведеном анексу стан бр. ... у основи ..., трособан, површине 74,40 м², а који је предмет тужбеног захтева у овом поступку, у искључиву својину стиче инвеститор извођач ЂЂ.

Уговором о поклону овереном пред Првим основним судом у Београду Ов 35118/13 од 02.03.2013. године ЂЂ је предметни стан поклонио ВВ, која је након тога закључила уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, измирила финансијске обавезе према Дирекцији на име регулисања накнаде у погледу легализације стана, на своје име добила решење о грађевинској и употребној дозволи за предметни стан и по основу решења РГЗ, Службе за катастар непокретности од 09.01.2015. године уписала своје право својине на наведеном стану у чијем се поседу и даље налази.

На овако утврђено чињенично стање, правилно су нижестепени судови одбили, као неоснован, тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности закљученог између тужених и 21.05.2009. године овереног пред Другим општинским судом у Београду Ов. .../..., због недостатка активне легитимације на страни тужиоца и правног интереса за такво утврђење.

Иако су тужилац и тужени "Studio craft inženjering" d.o.o. Београд 01.12.2009. године због неиспуњења обавезе исплате купопродајне цене раскинули уговор о купопродаји непокретности од 21.05.2009. године и тужени се обавезао да непокретност до 25.12.2009. године тужиоцу преда у државину и омогући му да на основу уговора о раскиду упише право својине на стану у јавне књиге, тужилац је након раскида уговора о купопродаји, односно стицања правног основа за успоставу претходног права власништва на стану, у време подношења тужбе у овој правној ствари, са осталим инвеститорима, закључио и пред судом оверио 21.12.2012. године анекс уговора о заједничкој изградњи, према којем је спорни стан припао у искључиву својину ЂЂ.

На тај начин тужилац је своје право на стану, условљавајуће за активну легитимацију за побијање уговора којим је тужени "Studio craft inženjering" d.o.o. Београд, продао стан туженом ББ, пренео на ЂЂ, и самим тим изгубио правни интерес за утврђење ништавости тог уговора.

Чињеница да је ЂЂ потоњим уговором о поклону од 02.03.2013. године право својине на стану пренео на ВВ, која је као власник стана уписана у јавне књиге и налази се у његовој државини (од када је из стана у поступку принудног извршења исељен тужени ББ) чини неоснованим тужбени захтев да тужени "Studio craft inženjering" d.o.o. Београд и ББ спори стан испражњен од лица и ствари предају тужиоцу у државину.

С тим у вези је правилна и оцена нижестепених судова да није основан ни тужбени захтев за накнаду штете постављен према туженом "Studio craft inženjering" d.o.o. Београд у виду закупнине за период од раскида уговора о купопродаји и у наредних 20 месеци, током ког периода тужилац, није користо спорну непокретност.

Према правилима о терету доказивања из члана 231. ЗПП тужилац није доказао да је без правног дејства уговор о купопродаји непокретности од 21.05.2009. године, којим је тужилац, као продавац, право својине на стану пренео на туженог "Studio craft inženjering" d.o.o. Београд, као купца, због чега је правилна и оцена нижестепених судова да је такав тужбени захтев неоснован, а чињеница да је због неизвршења односно неисплате купопродајне цене од стране туженог тај уговор раскинут, не води нужно утврђењу и његове ништавости.

Одлуке нижестепених судова су засноване на правилној примени материјалног права.

Томе у супрот, наводи ревизије тужиоца нису основани. Из предузетих радњи и навода ревизије тужиоца може се закључити да он настоји да подржи стицање права својине на страни лица у чију корист је располагао суинвеститор ЂЂ, односно уписано право својине на страни ВВ, а не какав свој интерес или право.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је применом члана 414. ЗПП одлучио као у ставу првом изреке.

Испитујући дозовљеност ревизије ВВ изјављене против решења садржаног у ставу другом изреке побијане пресуде, у смислу члана 410. став 2. тачка 1, у вези члана 420. ЗПП, Врховни касациони суд је оценио да ревизија није дозвољена.

ВВ је 13.09.2016. године Вишем суду у Београду поднела тужбу за главно мешање против странака у овом спору, којом је тражила утврђење да је она искључиви власник и држалац овде спорног стана. Решењем Вишег суда у Београду П 1557/16 од 30.11.2016. године, применом члана 294. став 1. тачка 6. ЗПП, њена тужба је одбачена, због недостатка правног интереса, јер је она као власник спорног стана уписана у јавне књиге, при чему није обухваћена тужбом у овој правној ствари нити се тужбеним захтевом у овој правној ствари оспорава њено право на стану стечено пуноважним правним послом. С тога је решењем Апелационог суда у Београду Гж 793/17 од 07.04.2017. године одбијена, као неоснована, њена жалба и потврђено решење о одбачају тужбе.

Како следом наведеног ВВ нема својство странке у овом спору, нити својство умешача на страни неког од учесника у поступку, решењем Вишег суда у Београду П 2123/15 од 12.10.2017. године је њена жалба изјављена против првостепене пресуде донете у овој правној ствари одбачена, као недозвољена, јер је изјављена од стране неовлашћеног лица. ВВ није странка у спору нити јој је у смислу члана 217. став 2. ЗПП признато својство умешача у парници, због чега она није овлашћена да изјави ревизију као ванредни правни лек, што њену ревизију чини недозвољеном.

Из наведених разлога, на основу члана 413. у вези члана 420. став 6. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија
Божидар Вујичић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић