



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 491/2019
08.10.2020.године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и др Илије Зиндовића, чланова већа, у парници по тужби тужиоца АА из ..., ул. ... бр. ..., чији је пуномоћник Маја Јовановић, адвокат из ..., против тужених: 1. Пословни простор "Станком" ад Београд у стечају, ул. Краљице Наталије бр. 53, Београд, чији је пуномоћник Гордана Малинић, адвокат из ..., и 2. ББ из ..., ул. ... бр. ..., чији је пуномоћник Марко Шапоњић, адвокат из ..., ради утврђења и иселења, вредност предмета спора 13.554.125,40 динара, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6767/18 од 28.02.2019.године, у седници већа одржаној дана 08.10.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиље изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6767/18 од 28.02.2019. године.

ОДБИЈА СЕ захтев друготуженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду 45 П 1569/18 од 19.09.2018. године у ставу I изреке утврђено је да је ништав Уговор о продаји непокретности оверен пред Другим општинским судом у Београду Ов бр. .../... од 31.03.2009. године, закључен између првотуженог Пословни простор "Станком" ад Београд у стечају, као продавца и друготуженог ББ из ..., као купца. Ставом II изреке одбачена је тужба у делу у коме је тужила тражила да јој се дозволи укњижба и упис права својине на троипособном стану бр. ... површине 104,68 м², на ... спрату зграде у ул. ... бр. ..., кат.парцела ... лист непокретности бр. ... КО Ставом III изреке утврђено је да тужилац има право поседа и државине на троипособном стану бр. ...површине 104,68 м², на ... спрату зграде у ул. ... бр. ..., кат.парцела ... лист непокретности бр. ... КО ..., што су првотужени и друготужени дужни да признају и да трпе. Ставом IV изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужила тражила да се обавезу првотужени и друготужени да се иселе из троиспособног стана бр. ... површине 104,68 м², на ... спрату зграде у ул. ... бр. ..., кат.парцела ... лист непокретности бр. ... КО ... и да тај стан испражњен од свих лица и ствари предају

тужиљи на слободно и несметано коришћење и располагање. Ставом V изреке одређено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 6767/18 од 28.02.2019. године делимично су одбијене жалбе тужиље, првотуженог и друготуженог и потврђена је означена првостепена пресуда у ставовима два и четири изреке. Првостепена пресуда је преиначена у ставовима један, три и пет изреке тако што су одбијени тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав Уговор о продаји непокретности, оверен пред Другим општинским судом у Београду Ов.бр. .../... од 31.03.2009. године закључен између првотуженог Пословни простор "Станком" ад Београд у стечају и друготуженог ББ из ..., као и тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да има право поседа и државине на троипособном стану бр. ... површине 104,68 м², на ... спрату зграде у ул. ... бр. ..., кат.парцела ... лист непокретности бр. ... КО ..., што су првотужени и друготужени дужни да признају и трпе, а тужиља је обавезана да плати првотуженом износ од 290.250,00 динара, а друготуженом износ од 151.500,00 динара, на име трошкова парничног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде благовремену и дозвољену ревизију је изјавила тужиља због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

У одговору на ревизију друготужени је оспорио ревизијске наводе и предложио да се ревизија тужиље одбије као неоснована, а трошкове ревизијског поступка је опредељено тражио.

Испитујући побијану пресуду у границама ревизијских разлога прописаних одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20), Врховни касациони суд је одлучио да ревизија тужиље 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. Поред тога што се у ревизији паушално позива на то је одлука коју побија захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. ст. 1. Закона о парничном поступку ревидент ближе није определила у чему се таква повреда састојала. То су разлози због којих битна повреда одредаба парничног поступка на коју ревидент указује не може бити од утицаја у ревизијском поступку.

Предмет тужбе је захтев за утврђење ништавости Уговора о продаји непокретности овереног пред Другим општинским судом у Београду Ов бр. .../...од 31.03.2009. године, закључен између првотуженог Пословни простор "Станком" ад Београд у стечају, као продавца и друготуженог ББ из Такође, захтев се односи и на утврђење да тужиља има право поседа и државине на

троипособном стану бр. ... површине 104,68 м², на ... спрату зграде у ул. ... бр. ..., кат.парцела ... лист непокретности бр. ... КО ..., те да се тужила у јавним књигама упише у својству власника означене непокретности, као и захтев којим је тужила тражила да се обавезу првотужени и друготужени да се иселе из троиспособног стана бр. ... површине 104,68 м², на ... спрату зграде у ул. ... бр. ..., кат.парцела ... лист непокретности бр. ... КО ... и да тај стан испражњен од свих лица и ствари предају тужили на слободно и несметано коришћење и располагање.

Према утврђеним чињеницама тужила и првотужени су закључили Уговор о продаји под бројем Ов бр. .../... од 05.11.1996 године, чији је предмет уређивање накнаде за 2/3 идеалног дела непокретности у ... у ул. ... бр. ... под којима се подразумева 2/3 идеалног дела једне уличне и дворишне зграде коју чине ЗК тело а/2 уписане у ЗКУЛ бр. ... на кат.парцели ... КО ..., право коришћења 2/3 идеалног дела на кат.парцели ... уписане у ЗКУЛ бр. ... КО ..., укупне површине 245 м², као и сви грађевински припадци и биљни засади на поменутој непокретности. Првотужени се обавезао да тужили на име целокупне накнаде за све непокретности означене у чл. 1 Уговора изгради и преда у посед и власништво следеће непокретности: двособан стан у ... на локацији ... бр. ... објекат у ул. ... бр. ... у ... означен под бр. ... пројектне површине 55,85 м² и троиспособан стан у ..., на локацији ... блок ..., објекат у ул. ... -... на ... спрату означен под бр. ... пројектне површине 97,78 м². Поред тога се првотужени обавезао да тужили до завршетка изградње непокретности из чл. 2 обезбеди на привремено коришћење четворособан стан у ... у ул. ... бр. ... -... на ... спрату означен под бр. ..., пројектне површине 99,58 м², (члан 4). У случају да првотужени из било ког разлога не испуни обавезу да изгради и преда у посед непокретности из тачке 2. став 1. тачка 2. уговора тужили ће бити признато право својине на непокретности која јој је дата на коришћење. На основу Уговора о продаји непокретности овереног пред Другим општинским судом у Београду под бројем Ов .../... од 31.03.2009. године првотужени је продао друготуженом троипособан стан у ул. ... -... у ... и на основу наведеног уговора друготужени се код надлежне службе за катастар непокретности уписао као власник. Након тога уговором овереним пред Првим основним судом у Београду Ов. .../... од 12.04.2010. године, правни претходник првотуженог и тужила су као уговорне стране констатовале да је Влада Републике Србије- Комисија за расподелу станова пренела право давања стана на коришћење Градском друштвеном фонду за грађевинско земљиште и путеве и то четворособан стан бр. ..., ... спрат у ул., као и да је „Станком“ носилац једнократног права располагања на поменутом стану. Овим уговором је предвиђено да ће исти представљати основ за укњижбу права својине на описаном стану у корист првотуженог. Такође, првотужени се обавезао да преда тужили све потребне веродостојне и власничке исправе за стицање закупа, власништва и укњижбу и то наведеног двособног стана у ул. ... бр. ... и закључење уговора о закупу на неодређено време на означеном четворособном стану у ул. ... бр. Ако се закључи уговор о закупу описаног стана (у ул. на ... спрату под бројем ...) као и уговор о откупу овог стана са власником Републиком Србијом у смислу одредбе о Закона о становању, то првотужени признаје право поседа и

власништва тужиље на двособном стану у ... на локацији ..., блок ..., ... бр. ... под бројем ..., површине 55,85 м², док тужиља признаје право поседа и власништва првотуженом на троипособном стану у ... на локацији „...“ блок ..., ... бр. ...-... под бројем ..., површине 97,78 м².

Код овако утврђених чињеница, првостепени суд налази да је првотужени најпре располагао станом који је требало да припадне тужиљи по основу уговора од 05.11.1996. године у корист друготуженог на основу чега се друготужени укњижио као власник тог стана, а да је тек након тога првотужени са тужиљом регулисао права и обавезе поводом могуће размене и признања права својине првотуженог на том стану. Првостепени суд изводи закључак да је тужиља условно пристала да призна право својине првотуженом на стану у ...улици бр. ... (стан бр. ...) и тиме правно оснажи промет тог стана у корист друготуженог, уколико стекне положај закупца, а потом и положај власника стана на адреси ... бр., на стану бр. Првостепени суд је заузео став да до закључења уговора о закупу није дошло и да није дошло ни до откупа стана. Из наведених разлога првостепени суд изводи закључак да Уговором од 12.04.2010. године није била могућа замена испуњења и да права и обавезе из уговора од 12.04.2010. године нису могли да буду успостављени, нити је основни уговор од 05.11.1996. године могао да буде измењен. Првостепени суд је мишљења да тужиља у сваком случају није могла да стекне право својине на предметном стану по основу откупа, будући да је услов за откуп стана било или станарско право или уговор о закупу који формално никада није закључен. Из овог разлога, првостепени суд сматра да првотужени није могао располагати станом бр. ... на адреси у ул. ... бр. ...-... у корист друготуженог, а да је уговор закључен у том погледу ништав, при чему је захтев за упис таквог својинског права тужиље у одговарајући регистар одбачен из разлога што је за то надлежна Служба катастра непокретности. Првостепени суд закључује да је основан захтев тужиоца којим је тражио да се утврди право на посед и државину тог објекта, али да није основан захтев којим је тражила иселење и предају наведеног стана. Овакво становиште заснива на томе што налази да је тужиља власник стана у ... улици бр. ... под бројем ..., па може да остварује својинска права на истом, али да за иселење првотуженог и друготуженог из тог стана не постоји пасивна легитимација, јер се исти не налази у стечајној маси првотуженог, док је друготужени отуђио предметни стан у корист трећег лица.

Другостепени суд не прихвата у потпуности становиште на којем је заснована првостепена одлука. Наиме, другостепени суд сматра да је правилно одбијен захтев тужиље за иселење првотуженог и друготуженог из поменутог стана и одбачена тужба за дозволу укњижбе права тужиље на истој непокретности, али да је погрешно применом материјалног права утврђује ништавост Уговора о продаји непокретности оверен пред Другим општинским судом у Београду Ов.бр. .../... од 31.03.2009. године. Другостепени суд сматра да је, насупрот погрешном закључку првостепеног суда, између тужиље и првотуженог закључен уговор о закупу стана бр. у ул. Из наведеног

другостепени суд закључује да тужиља има својство закупца и самим тим и обавезу да откупи стан. Закључује и да је на страни тужиље постојао правни интерес за регулисање откупа стана у коме борави, а да то што тужиља није предузимала радње у циљу откупа стана не може бити од утицаја на пуноважност уговора закљученог између првотуженог и друготуженог, нити то утиче на правну ваљаност уговора закљученог између тужиље и првотуженог од 12.04.2010. године. Другостепени суд сматра да је између тужиље и првотуженог извршен пренос (новација), јер је постојала стара облигација из уговора од 05.11.1996. године, док је уговором од 12.04.2010. године уговорена нова облигација са различитим предметом, са намером странака да се пренос изврши. Како не постоји ништавост уговора Ов бр. .../... од 31.03.2009. године, то тужиља нема право да јој се призна право поседа и државине на стану бр...., у ул., ближе описаног у изреци, због чега је у том делу преиначена првостепена пресуда, док је у преосталом делу иста одлука потврђена.

Према оцени Врховног касационог суда, другостепени суд је правилно применио материјално право када је оценио да тужиља без основа захтева да се првотужени и друготужени иселе из троипособног стана бр. ... површине 104,68 м² на ... спрату зграду у ул. ... бр. и да тај стан испражњен од лица и ствари преда у посед, као и да није дозвољен захтев за дозволу укњижбе права својине тужиоца на означеној непокретности. Такође, другостепени суд је правилно нашао да су без основа захтеви тужиље за утврђење ништавости уговора о продаји непокретности Ов бр. .../... од 31.03.2009. године закљученог између првотуженог и друготуженог и захтев за утврђење права поседа и државине тужиоца на предметном стану, због чега су у том делу били испуњени услови за преиначење првостепене пресуде.

Ревизијом тужиље оспорава се изнето становиште нижестепених судова. По наводима ревидента на основу уговора од 05.11.1996. године стекао је првенствено право власништва на троипособном стану у ... у ул. ... бр. ...-..., због чега је довођењем у заблуду од стране првотуженог у погледу могућности откупа стана у ул. ... бр. ...-...закључио уговор од 12.04.2010. године, иако за то није имао интерес. Сматра да закључењем уговора од 12.04.2010. године није могла да буде извршена конвалидација уговора од 05.11.1996. године, јер су првотужени и друготужени мимо знања и сагласности тужиоца извршили пренос права својине на троипособном стану у ... у ул. ... бр. ...-.... Указује да није могла да реализује закључење уговора о закупу и уговора о откупу стана кривицом првотуженог, јер је прећутао истину о стварном власништу над станом у ... у ул. ... бр., при чему није могуће извршити закључење наведених уговора са Владом Републике Србије.

Врховни касациони суд не прихвата ревизијске наводе тужиље.

Стицање права својине према чл. 20. и чл. 21. Закона о основама својинско правних односа могуће је на основу правног посла. Правни посао који за предмет

има пренос права својине на непокретности мора испунити и прописани услов форме, све како би могао произвести правно дејство. У сваком случају, пренос својине који се врши правним послом је деривативни начин стицања који се окончава уписом таквог права стицаоца код одговарајућег регистра непокретности у смислу члана 33. Закона о основама својинско-правних односа. Разуме се, предуслов ваљаности таквог стицања подразумева да је преносилац у тренутку располагања имао право које преноси и да постоји основ који је подобан да се изврши пренос својине са преносиоца на стицаоца.

Даље, тумачењем члана 409. Закона о облигационим односима факултативне обавезе су такве обавезе код којих дужник има само један предмет, али се такве обавезе може ослободити уколико повериоцу преда неки други одређени предмет. За разлику од алтернативних облигација, дужник дугује увек само један предмет, али је истовремено овлашћен да облигацију реализује било дугованом, било неким другим предметом који је уговором установљен. Управо због тога произлази да је код факултативних облигација право избора начина на који ће бити изршена обавеза на њеном дужнику.

У конкретном случају, тужила и првотужени су били у пословном односу по два уговора који су се односили на промет непокретности. Уговором Ов бр. .../... од 05.11.1996. године тужила и првотужени споразумели су се да се изврши размена непокретности и то тако што је тужили требало да припадне право својине и на троиспособном стану у ... у ул. ... бр. ...-... пошто исти првотужени изгради и преда му у posed, а уколико то не учини из било ког разлога тужили ће бити признато право својине на четворособном стану у ... у ул. ...-... који му је у тренутку закључења уговора био предат на привремено коришћење. Из оваквог уговора обавеза првотуженог према тужили је била факултативно постављена у погледу избора непокретности коју ће бити стављена у размену. На такав начин овакав правни посао не може се квалификовати као подобан да произведе правну последицу дефинитивног преноса права власништва. Испуњење каузе уговора о размени непокретности је у погледу разрешења обавезе првотуженог била условљена његовим избором, па је тиме и промет у виду размене непокретности био ограничен. Управо је то био разлог због чега су тужила и првотужени закључили уговор Ов бр. .../... од 12.04.2010. године.

Код таквог стања ствари, предмет уговора Ов бр. .../... од 12.04.2010. године односио се на дефинисање обавезе првотуженог којом тужили уступа право закупа на одређено време на четворособном стану у у ул. ...-... уз право откупа од власника – Републике Србије. Уговорне странке сагласиле су се у вези избора начина којим ће претходно закључени посао са основом у размени непокретности бити коначно реализован. Овим је претходно постојећа факултативна обавеза првотуженог сведена на просту облигацију са само једним предметом чијим извршењем она престаје. Истовремено, ни предмет тужбе не укључује захтев тужиоца за утврђење права власништва на троиспособном стану

у ... у ул. ... бр. ...-... у складу са предметом обавезе првотуженог по уговору Ов бр. .../... од 05.11.1996. године.

Имајући у виду наведено произлази, најпре, да су без утицаја наводи ревизије о томе да је уговор Ов бр. .../... од 12.04.2010. године био закључен у стању заблуде тужиље у које је доведен од стране првотуженог. Постојање преварног поступања првотуженог у закључењу означеног уговора представља разлог за његов поништај у смисли члана 65. ст. 1. Закона о облигационим односима, као рушљивог правног посла. Међутим, испитивање ваљаности означеног правног посла у том погледу није било предмет захтева тужиоца у овој правној ствари. Циљ наведеног уговора састојао се у томе да се тужиљи омогући стицање својства закупца и право откупа непокретности у ... у ул. ... -... од власника. Следи да су овим, како то правилно закључује другостепени суд, сагласним изјава воље тужиља и првотужени заменили ранију облигацију из уговора Ов бр. .../... од 05.11.1996. године, сходно члану 348. Закона о облигационим односима. Новација је извршена управо у делу који се односи на то да се тужиљи уместо преноса права власништва на четворособном стану у ... у ул. ... -..., као један од начина испуњења обавезе првотуженог, уступи уже право у виду права закупа и права откупа. То су све околности које указују на то да се првотужени у сваком случају користио датим факултативним овлашћењем да предмет његове обавезе из уговора Ов бр. .../... од 05.11.1996. године не буде пренос права власништва на троиспособном стану у ... у ул. ... бр. ...-..., а и да то није било непознато тужиоцу, већ се управо са тим и сагласио. Разлози због којих је тужилац тако поступио суштински се свде на оцену целисходности његовог поступања које само по себи не може бити предмет испитивања у судском поступку.

Нису основани ни ревизијски наводи у делу који се односе на то да је тужиља стекла првенствено власништво на троиспособном стану у ... у ул. ... бр. ...-... по претходно наведеним правним пословима, због чега првотужени истим није могао даље да располаже у корист друготуженог по уговору Ов бр. .../... од 19.09.2018. године. Ово из разлога што је по уговору Ов бр. .../... од 05.11.1996. године, насупрот ревизијским наводима, тужилац располагао само условним основом стицања права власништва на спорној непокретности у зависности од избора дужника обавезе-првотуженог у вршењу уговореног факултативног овлашћења. Пренос права власништва на непокретности правним послом је свакако дефинитиван тек моментом његовог уписа код надлежног регистра непокретности. Такав упис тужиља није исходувала, нити су према свим околностима уопште били испуњени услови за такав упис. Заједничким поступањем тужиље и првотуженог нису остварени услови којим за квалификацију уговора Ов бр. .../... од 05.11.1996. године као подобног за стицање права власништва управо на спорном стану. Дејства тог правног посла сведена су на пренос права коришћења на другој непокретности која су конкретизирана уговором Ов бр. .../... од 12.04.2010. године. Последица претходно наведеног указује и на неоснованост захтева тужиоца за утврђење права поседа и државине

на троипособном стану у ... у ул. ... бр. ...-..., односно захтева за предају ове непокретности усмереног према туженима, како то правилно закључује другостепени суд.

При томе, нижестепени судови су правилно оценили недозвољеним захтев тужиоца за дозволу укњижбе његово власништва на спорном троипособном стану у ... у ул. ... бр. ...-..., јер исти не улази у домен судског одлучивања, већ се промена стања власништва у јавним регистрима непокретности врши према правилима управног поступка пред одговарајућом Службом за катастар непокретности.

На основу изложеног и члана 414 ЗПП Врховни касациони суд је одбио ревизију тужиле као неосновану.

На основу овлашћења из члана 165. став 1. ЗПП одбијен је захтев друготуженог за накнаду трошкова одговора на ревизију, јер се не ради о трошковима потребним ради вођења парнице у смислу члана 154. ЗПП.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић