



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5550/2019
04.11.2020. 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 правној ствари тужиоца Града Београда, кога заступа Градско јавно правобранилаштво, са седиштем у Београду, против тужених АА из ..., чији је пуномоћник Петар Ивановић, адвокат из ..., и ББ из ..., чији је пуномоћник Душан Данковић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора и исељења, са којом парницом је спојена парница по противтужби и тужби туженог ББ, ради утврђења ништавости уговора и предаје непокретности по тужби и утврђења права својине на непокретности по противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5417/17 од 26.03.2019. године, у седници већа одржаној дана 04.11.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5417/17 од 26.03.2019. године

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 12202/14 од 13.03.2015. године ставом првим изреке, усвојен је захтев тужиоца и утврђено је да је ништав Уговор о откупу закључен између Града Београда и ВВ из ..., за стан број ..., на четвртном спрату, у улици ..., у ..., површине 52 м², оверен код Другог општинског суда у Београду Ов. бр. 2161/05 од 09.08.2005. године. Ставом другим изреке, утврђено је да је ништав Уговор о купопродаји стана закључен између ВВ из ... и АА из ..., за стан бр. ..., на четвртном спрату, у улици ..., у ..., површине 52 м², оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов. бр.11912/05 од 10.08.2005. године. Ставом трећим изреке, утврђено је да је ништав Уговор о купопродаји непокретности закључен између АА и ББ, за стан број ..., на четвртном спрату, у улици ..., у ..., површине 52 м², оверен пред Петим општинским судом у Београду Ов. бр. 4127/05, дана 27.02.2006. године. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени ББ да преда у посед тужиоцу, стан број ..., на четвртном спрату, у улици ..., у ..., површине 52 м², ослобођен од свих лица и ствари, на слободно располагање, док се исти захтев у односу на тужену АА, одбија као неоснован.

Ставом петим изреке првостепене пресуде, одбијен је као неоснован главни противтужбени захтев туженог ББ, којим је тражено да се утврди да је власник стана

бр. ..., на четвртом спрату, у улици ..., у ..., површине 52 м², што су тужилац и тужена АА дужни признати и трпети, као и да тужени ББ ово своје право упише у земљишне и друге јавне књиге. Ставом шестим изреке, делимично је усвојен евентуални противтужбени захтев туженог ББ, па је обавезана тужена АА да туженом ББ исплати износ од 39.500 евра, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са каматом у висини референтне каматне стопе коју утврди Централна банка Европске монетарне уније, од 27.02.2006. године до исплате. Ставом седмим изреке, одбијен је као неоснован евентуални захтев туженог ББ, према туженој АА у преосталом делу, којим је тражено да се обавезе да му на досуђени износ од 39.500 евра, у динарској противвредности, плати законску затезну камату од 27.02.2006. године до исплате, као и да му исплати износ од 145.600,00 динара, са законском затезном каматом од 15.08.2006. године до исплате и да му на име накнаде за улагање у предметни стан исплати износ од 5.000 евра у динарској противвредности по курсу на дан исплате, са законском затезном каматом од 01.06.2006. године до исплате и да му исплати износ од 15.300,00 динара на име таксе на оверу уговора, са законском затезном каматом од 27.02.2006. године, до исплате. Ставом осмим изреке, одбијен је као неоснован евентуални захтев туженог ББ у односу на тужиоца којим је тражено да се тужилац обавезе да му солидарно са туженом АА исплати износ од 39.500 евра у динарској противвредности по курсу на дан исплате, са законском затезном каматом од 27.02.2006. године до исплате, износ од 145.600,00 динара са законском затезном каматом од 15.08.2006. године до исплате, на име накнаде за улагање у предметни стан износ од 5.000 евра, у динарској противвредности по курсу на дан исплате, са законском затезном каматом од дана 01.06.2006. године до исплате и износ од 15.300,00 динара на име плаћање таксе за оверу уговора са законском затезном каматом од 27.02.2006. године до исплате. Ставом деветим изреке, обавезани су тужени АА и ББ да тужиоцу солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 234.000,00 динара. Ставом десетим изреке, обавезана је тужена АА да туженом ББ накнади трошкове поступка у износу од 153.600,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6026/15 од 19.05.2016. године укинута је првостепена пресуда у ставу 1., 2. и 9. изреке и у том делу је предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење. У преосталом је другостепена пресуда укинута, решењем Врховног касационог суда Рев 365/2017 од 11.05.2017. године, и предмет је враћен другостепеном суду на поновно одлучивање о жалбама тужених.

У даљем поступању, на основу одржане расправе пред другостепеним судом, донета је пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5417/17 од 26.03.2019. године, којом је, ставом првим изреке, укинута пресуда Првог основног суда у Београду П 12202/14 од 13.03.2015. године, у ставу трећем, четвртом и петом изреке. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужиоца којим је тражено да се утврди да је ништав Уговор о купопродаји непокретности закључен између АА и ББ, за стан број ..., на четвртом спрату, у улици ..., у ..., површине 52 м², оверен пред Петим општинским судом у Београду Ов. бр. 4127/05 од 27.02.2006. године. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужиоца којим је тражено да се обавезе тужени ББ да преда у посед тужиоцу, стан број ..., на четвртом спрату, у улици ... у ..., површине 52 м², ослобођен од свих лица и ствари, на слободно располагање, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде, заједно са истим захтевом у односу на првотужену АА. Ставом четвртим изреке, усвојен је противтужбени захтев туженог ББ

којим је тражено да се утврди да је власник стана број ..., на четвртом спрату, у улици ..., у ..., површине 52 м², што су тужилац и тужена АА дужни признати и трпети, као и да тужени ББ ово своје право упише у земљишне књиге. Ставом петим изреке, обавезана је тужена АА да тужиоцу накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 7.500,00 динара. Ставом шестим изреке, обавезан је тужилац да туженом ББ накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 69.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права. У ревизији је навео да сматра да је ревизијски суд претходно погрешно оценио да је у овој парници ревизија дозвољена, што представља истицање противно јасној оцени о вредности предмета спора побијаног дела, која по захтеву противтужбе износи 44.500,00 еура и 146.500, динара, те премашује ревизијски цензус прописан чланом 403. став 3. ЗПП.

Одлучујући о ревизији тужиоца, у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11... 18/20), Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду другостепеног суда и установио да је ревизија тужиоца неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да је тужилац Град Београд био носилац права коришћења на стану број ..., у улици ... у ..., на основу члана 47. Одлуке о уређивању и давању грађевинског земљишта за изградњу („Службени лист Града Београда“ број 15/75), да је на том стану носилац станарског права био ВВ по закљученом уговору о коришћењу стана од 23.11.1972. године, да је ВВ преминуо ...1998. године, да је 11.07.2005. године тужиоцу поднет захтев за откуп предметног стана у коме је ВВ означен као подносилац захтева, да је тужиоцу приказано пуномоћје оверено код суда Ов.бр.10374/05 дана 14.07.2005. године према чијој садржини издавалац ВВ овлашћује АА да у његово име и за његов рачун предузме потребне правне радње у циљу откупа предметног стана, да је на основу тог пуномоћја тужена АА, у име и за рачун ВВ, са тужиоцем закључила уговор о откупу стана који је код суда оверен 09.08.2005. године под Ов. бр. 2161/05, да је тужилац пре закључења уговора спровео уобичајени поступак провере испуњености услова за откуп стана, у којем нису установљене околности које би изазвале какву сумњу код службених лица који су водили поступак. У време закључења уговора о откупу, стан нису користили чланови породичног домаћинства ранијег носиоца станарског права који су наведени у уговору о коришћењу стана. Одмах након закључења уговора о откупу стана, тужена АА је код суда под Ов. бр. 11912/05 оверила потпис на уговору о купопродаји од 10.08.2005. године по којем јој продавац ВВ исти стан продаје. Затим је тужена АА овај стан продала туженом ББ по цени од 39.500 евра, уговором о купопродаји од 27.02.2006. године Ов. бр. 4127/06, посед стана је предала купцу који је у даљем стан реновирао и налази се у поседу стана.

Тужилац је накнадно открио преварне радње везане за откуп стана и поднео кривичну пријаву 18.04.2007. године против тужене АА и НН лица. Правноснажном пресудом Првог основног суда у Београду К. 1435/15 од 30.11.2011. године, тужена АА је оглашена кривом за кривично дело преваре из члана 208. став 1. КЗ, које је извршила лажним приказивањем чињеница да на основу овлашћења Ов.бр. 10374/05 од 14.07.2005. године, може у име и за рачун властодавца ВВ поднети сву потребну документацију за откуп означеног стана и довела у заблуду овлашћено лице управног органа тужиоца да на штету његове имовине закључи уговор о откупу стана Ов. бр. 2161/05 од 09.08.2005. године, а затим на основу овог уговора закључила уговор о купопродаји истог стана Ов. бр. 11912/05 од 10.08.2005. године и након тога стан продала туженом ББ са којим је закључила уговор о купопродаји Ов. 4127/06 од 27.02.2006. године. При том, суд је стао на становиште да је уговор о откупу стана закључен са лицем које се представљало као ВВ и то преко неважећег пуномоћја издатог првотуженој, да је првотужена уговор о откупу стана у име ВВ потписала користећи овлашћење које није могао да изда ВВ обзиром да је преминуо неколико година раније, да Град Београд од стране надлежне службе МУП-а није био обавештен да је спорни стан запечаћен након смрти ГГ (сина пок. ВВ) и да је уговор о откупу стана закључио са лицем које се преварном радњом издавало за ВВ, користећи лична документа и документа везана за стан која су припадала ВВ, да је ову превару НН лице реализовало заједно са првотуженом, која се пред надлежним органима легитимисала као пуномоћник ВВ и предузимала радње поводом откупа предметног стана иако је ВВ преминуо ...1998. године. Тако је одговорност тужене за превару коју је учинила у поступку откупа предметног стана утврђена правноснажном кривичном пресудом Првог основног суда у Београду К 1435/10.

Следом наведеног, првостепени суд је сматрао да је уговор о откупу стана од 09.08.2005. године ништав правни посао у смислу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима, да као такав не производи правно дејство и да се правно дејство ништавости уговора о откупу стана протеже и на ништавост уговора који су закључени касније, имајући у виду принцип да нико не може на другога пренети више права него што их и сам има, па да су тако и ништави уговор о купопродаји стана од 10.08.2005. године и уговор о продаји непокретности од 27.02.2006. године. Првостепени суд је усвојио тужбени захтев тужиоца за утврђење ништавости поменутих уговора и обавезао друготуженог који се налази у поседу овог стана да се из стана исели са свим лицима и стварима и предметни стан преда тужиоцу у посед, у смислу члана 5. став 2. Закона о становању, док је захтев за иселење у односу на првотужену одбио, имајући у виду да тужена није ни у правном ни у фактичком поседу овог стана. Одлучујући о основаности противтужбеног захтева ББ, првостепени суд је као неоснован одбио примарни противтужбени захтев којим је тражено утврђење да је ББ власник стана, следом изнетог становишта о ништавости уговора о купопродаји од 27.02.2006. године, а евентуални противтужбени захтев који за предмет има облигационо потраживање је оценио делимично основаним.

Становишта првостепеног суда нису прихваћена у поступцима по правним лековима.

Другостепени суд је у другом наврату у поступку одлучивања о жалбама тужених, закључио да током првостепеног поступка нису утврђене чињенице од

значаја за оцену о савесности туженог ББ, па је ради наведеног у смислу члана 383. став 3. ЗПП одржао расправу и утврдио да је друготужени ББ право својине на спорном стану стекао на основу уговора о купопродаји од 27.02.2006. године, који је закључен уз посредовање Агенције „ДД“ у којој се сусрео са продавцем АА, након што су претходно обишли стан и утврдили да је у руинираном стању. У агенцији су проверили целокупну документацију и саопштили да је она уредна, да су измирене све обавезе од стране претходног власника, уплаћен је депозит и исплаћена је купопродајна цена у износу од 39.500 евра. Након тога, када су се стекли услови, приступљено је легализацији зграде и укњижењу ББ као власника стана.

Другостепени суд је отклонио недостатке у утврђеном чињеничном стању и донету одлуку је засновао на оцени о савесност туженог ББ приликом закључења оспореног купопродајног уговора Ов. 4127/06 од 27.02.2006. године. Изражен је став да је ББ савестан стицалац права власништва на предметном стану, обзиром да је уговор о купопродаји стана који је закључио 27.02.2006. године, сагласно тада важећем Закону о промету непокретности, у потпуности извршен, да његова савесност као купца стана није доведена у питање и да је по основу уговора о купопродаји постао власник стана који је то своје право укњижио. При том, одговарајући значај је дат чињеници да је тужилац у поступку пред првостепеним судом навео да савесност друготуженог ББ није спорна и није ни тврдио да је он поступао несавесно, као и да у спроведеном поступку није пружио доказе да је тужени ББ знао за раније закључене уговоре тужене АА, односно да је уговор о откупу стана закључен на основу преварне радње, тако што су коришћене личне исправе уговорног носиоца станарског права на предметном стану покојног ВВ, због чега је тужена АА у касније правноснажно окончаном кривичном поступку оглашена кривом за кривично дело преваре. Оценом утврђених чињеница и резултата расправљања, у складу са правилима о терету доказивања, другостепени суд је неоснованим оценио тужбени захтев тужиоца за утврђење ништавости уговора од 27.02.2006. године и предају стана у државину тужиоца, па је те захтеве одбио, а основаним оценио и усвојио постављени примарни противтужбени захтев туженог противужиоца ББ којим је тражио да се утврди да је власник стана и да се наложи тужиоцу и туженој трпљење уписа тог права.

У правним разлозима другостепени суд се позвао на члан 4. став 1. Закона о промету непокретности (Сл. гласник РС 42/98), којим је прописано да се уговор о промету непокретности закључује у писаној форми, а потписи уговарача оверавају се од стране суда, и члан 3. Закона о основама својинскоправних односа којим је прописано да власник има право да своју ствар држи, да је користи и да њоме располаже у границама одређеним законом.

Неосновано се ревизијом указује да је питање савесности купца стана ББ небитно. Савесност овог туженог као купца стана који је исплатио купопродајну цену, ступио у посед стана и реновирао га, а по стицању услова и уписао право својине, ужива значај за оцену о пуноважности уговора од 27.02.2006. године и постојању права својине туженог на спорном стану, односно неиспуњености услова из члана 113. Закона о облигационим односима за утврђење ништавости овог уговора. Ово, независно од накнадно откривеног и утврђеног да су у поступку откупа стана учињене преварне радње што туженом ББ није било познато код куповине стана од АА. Принцип заштите права савесног купца непокретности, купца у доброј вери, заступљен

је у домаћој судској пракси и пракси Европског суда за људска права, на коју је ревизијски суд већ указао у својој претходно донетој одлуци, позивајући се на став изражен у готово идентичној правној ствари.

Ревизија тужиоца није основана у побијању пресуде другостепеног суда којом је одлучено о праву својине друготуженог на стану и неоснованости захтева тужиоца у односу на уговор од 27.02.2006. године и тражену предају стана.

Наводима ревизије није доведен у питање закључак суда о савесности друготуженог као купца стана по пуноважном у целости реализованом уговору о купопродаји на чију правну ваљаност не утичу накнадно откривене незаконитости у поступку откупа стана, у којем тужени није учествовао.

Одредбом члана 20. став 2. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону или на основу правног посла и наслеђивањем, а чланом 33. прописано је да на основу правног посла право својине на непокретности стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Друготужени је својину на стану стекао. Према њему као власнику основан не може бити захтев да стан преда у државину тужиоцу.

Наводи ревизије о користи коју је остварила првотужена не утичу на другачију одлуку о захтевима о којима је другостепени суд одлучио овде побијаном пресудом, а донетој у парници у којој тужилац није поставио облигациони захтев према одговорном лицу. Ревизијски суд прихвата да је у поступку пред Апелационом судом правилно утврђено да је друготужени савесни стицалац права власништва на предметном стану и разлоге изнете за такву оцену и одлуку коју је тај суд донео.

Имајући у виду наведено, Врховни касациони суд налази да се неосновано ревизијом указује на погрешну примену материјалног права.

Стога, Врховни касациони суд је на основу члана 414. ЗПП одлучио као у изреци пресуде.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић