



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1726/2021
Гж ап 8/2021
22.04.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Јован Гостић адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Драган Благојевић адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4496/18 од 03.10.2018. године и жалби тужиле изјављеној против решења Апелационог суда у Београду РЗ 28/20 од 15.12.2020. године, у седници већа одржаној дана 22.04.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена жалба тужиле изјављена против решења Апелационог суда у Београду РЗ 28/20 од 15.12.2020. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4496/18 од 03.10.2018. године.

Образложење

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 52966/10 од 21.02.2017. године која је исправљена решењем тог суда П 52966/10 од 03.04.2018. године, ставовима првим, другим, трећим, четвртим и петим изреке, одбијени су тужбени захтеви којим је тужилца тражила: да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности који је оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов. бр. .../... од 14.08.2008. године, закључен између туженог као продавца и тужилце као купца, којим је продат једнособан стан број ... површине 30м² на ... спрату стамбене зграде у улици ... број ..., од степеништа право па десно; да се обавезе тужени да врати тужилци купопродајну цену са провизијом у износу од 48.430 евра у динарској противвредности према продајном курсу Народне банке Србије на дан исплате са каматом обрачунатом по есконтној стопи Централне европске банке почев од 15.08.2008. године до исплате; да се обавезе тужени на исплату тужилци износа од 90.357,33 динара на име плаћеног пореза на пренос апсолутних права са законском затезном каматом од 24.10.2008. године до исплате и да се обавезе тужени на исплату тужилци износа од 17.233,00 динара на име таксе за оверу купопродајног уговора са законском затезном каматом од 15.08.2008. године до исплате, док је тужба у делу којим је тражено да се обавезе тужилца да врати туженом у несметану државину испражњен од лица и ствари једнособан стан број ... који се налази од степеништа право па десно површине 30м² на

.... спрату стамбене зграде у улици ... број ..., одбачена. Ставом шестим, седмим, осмим, деветим и десетим изреке, одбијени су тужбени захтеви којима је тужиља тражила: да се раскине уговор о купопродаји непокретности оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов. бр. .../... од 14.08.2008. године, закључен између туженог као продавца и тужиље као купца, којим је продат једнособан стан број ... површине 30м² на ... спрату стамбене зграде у улици ... број ..., право па десно од степеништа; да се обавезе тужени да врати тужиљи купопродајну цену са провизијом у износу од 48.430 евра у динарској противвредности према продајном курсу Народне банке Србије на дан исплате са каматом обрачунатом по ексонтној стопи Централне европске банке почев од 15.08.2008. године до исплате; да се обавезе тужени да исплати тужиљи износ од 90.357,33 динара на име плаћеног пореза на пренос апсолутних права са законском затезном каматом од 24.10.2008. године до исплате и да се обавезе тужени да исплати тужиљи износ од 17.233,00 динара на име таксе за оверу купопродајног уговора са законском затезном каматом од 15.08.2008. године до исплате, док је тужба у делу којим је тужиља тражила да се обавезе да врати туженом у несметану државину испражњен од лица и ствари једнособан стан број .. површине 30м² који се налази од степеништа право па десно на другом спрату стамбене зграде у улици ... број ..., одбачена. Ставом једанаестим изреке, обавезана је тужиља да на име трошкова парничног поступка исплати туженом износ од 225.150,00 динара са законском затезном каматом од 21.02.2017. године до исплате у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4496/18 од 03.10.2018. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиље и потврђена пресуда Трећег основног суда у Београду П 52966/10 од 21.02.2017. године, исправљена решењем тог суда П 52966/10 од 03.04.2018. године, у ставу од првог до десетог изреке. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу једанаестом изреке пресуде Трећег основног суда у Београду П 52966/10 од 21.02.2017. године, исправљене решењем тог суда П 52966/10 од 03.04.2018. године, тако што је обавезана тужиља да накнади туженом трошкове парничног поступка у износу од 201.150,00 динара са законском затезном каматом од 21.02.2017. године до исплате у року од 15 дана од пријема преписа пресуде. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужиље за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужиља је, са позивом на одредбу члана 404. важећег Закона о парничном поступку, благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Решењем РЗ 28/20 од 15.12.2020. године Апелациони суд у Београду није предложио одлучивање о ревизији тужиље изјављеној против означене другостепене пресуде.

Против наведеног решења тужиља је благовремено изјавила жалбу због погрешне примене материјалног права.

У овом поступку, покренутом тужбом која је поднета 12.05.2009. године, на основу члана 506. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“, број 72/11), примењују се одредбе Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“, број 125/04 и 111/09-ЗПП).

Према одредби члана 355. став 1. ЗПП, странке могу изјавити жалбу против пресуде донете у првом степену, а под условима из члана 385. тог закона и против решења првостепеног суда. Против решења другостепеног суда жалба није дозвољена, па је зато применом члана 387. став 1. ЗПП одлучено као у првом ставу изреке.

Иако се у овом поступку примењују одредбе раније важећег Закона о парничном поступку, о дозвољености ревизије по вредности предмета спора побијаног дела одлучује се на основу самосталне одредбе члана 23. став 3. Закона о изменама и допунама Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“, број 55 од 23.05.2014. године). Том одредбом прописано је да је ревизија дозвољена у свим поступцима у којима вредност предмета спора побијаног дела прелази динарску противвредност од 40.000 евра, односно 100.000 евра у привредним споровима по средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења тужбе, а који нису правноснажно окончани до дана ступања на снагу тог закона (31.05.2014. године).

Наведена одредба се у овом случају примењује јер је другостепена пресуда која се побија ревизијом донета 03.10.2018. године, након ступања на снагу новелираног Закона о парничном поступку. У поднетој тужби вредност предмета спора одређена је износом од 1.000.000,00 динара. Међутим, тужба, поред захтева за раскид уговора о купопродаји, садржи и захтев за наплату новчаног потраживања у износу од 48.430 евра у динарској противвредности и износа од укупно 107.590,33 динара, што значи да је вредност предмета спора побијаног дела виша од наведеног износа меродавног за дозвољеност ревизије предвиђеног законом.

Из ових разлога, тужилина ревизија је дозвољена па је решење Апелационог суда у Београду РЗ 28/20 од 15.12.2020. године, донето на основу члана 395. ЗПП, ирелевантно за поступање ревизијског суда.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 399. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да тужилина ревизија није основана.

Тужила је у овом спору, у складу са чланом 191. став 2. ЗПП, истакла два тужбена захтева - за утврђење ништавости, евентуално раскид уговора о купопродаји који је закључила са туженим и за реституцију као последицу усвајања неког од тужбених захтева, у смислу члана 104. и члана 132. Закона о облигационим односима. Захтев за утврђење ништавости уговора тужила заснива на недостацима његовог предмета, тврдећи да је тужени продао стан који је изграђен мимо издате грађевинске дозволе у кући кућни број ... у улици ... у ... на којој није власник, доводећи је у вези тих чињеница у битну заблуду из члана 61. Закона о облигационим односима. Раскид уговора тражен је због неизвршења обавезе туженог да објекат у којем се стан налази легализује и материјалних - скривених мана на купљеном стану, односно његових правних недостатака.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Иако у ревизији то изричито није наведено, тужила овај ванредни правни лек изјављује и због других битних повреда одредаба парничног поступка. По оцени Врховног касационог суда, паушалним наводом о противречности између онога што је

у образложењу пресуде наведено о садржини исправа и исказа датих у поступку, и самих тих исправа или записника, неосновано се указује на постојање битне повреде одредаба парничног поступка из тачке 12. става 2. наведеног члана. Ове тврдње тужилца је истицала у жалби и њихова основаност била је предмет правилне оцене другостепеног суда. У поступку пред тим судом није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 1. у вези члана 8. ЗПП, коју тужилца истиче ревизијским наводима о пропусту нижестепених судова да савесно и брижљиво цене изведене доказе.

Према утврђеном чињеничном стању, уговором о купопродаји Ов .../... од 14.08.2008. године тужилца је од туженог купила једнособан стан број ... површине 30м² на ... спрату зграде (од степеништа право па десно) у улици ... број ... у ..., у виђеном и изведеном стању по измењеном пројекту, са чиме је била упозната. Уговорено је да ће трошкове легализације сносити продавац (члан 1), да купопродајна цена износи 43.500 евра која се уплаћује на девизни рачун продавца (члан 2) и да је предаја стана у посед купцу обављена кад и овера уговора (члан 3), те да купац плаћа порез на промет и трошкове овере уговора (члан 4). Уговором је предвиђена и заштита од евикције (члан 5) и дата сагласност продавца за укњижбу права својине купца (члан 6). Између странака је претходно закључен предуговор од 20.06.2008. године о купопродаји истог стана по цени од 47.000 евра, од које је на дан потписивања предуговора исплаћен део у износу од 3.500 евра. Туженом је, решењем општинског органа управе од 28.03.2005. године, одобрена реконструкција постојећег објекта у улици ... број ... у ... површине 71,10м², по структури трособан стан са подрумом површине 65.59м² и доградња тако да се у подруму формирају просторије укупне површине 146,26м², у приземљу четири гараже и један двособни стан, на спрату два двоипособна стана и у поткровљу један троипособни стан. Тужени је одступио од издате грађевинске дозволе и уместо објекта структуре подрум-приземље-спрат-поткровље, изградио је објекат који се састоји од подрума, приземља, два спрата, поткровља и високог поткровља, за који је 27.09.2006. године поднео захтев за легализацију. Објекат до сада није легализован. У катастру непокретности тужени је уписан као држалац породичне стамбене зграде - објекта број ... на парцели .../... у улици у ... који нема употребну дозволу, док је за део издата грађевинска дозвола - ... спрат и друго поткровље немају грађевинску дозволу.

На овако утврђено чињенично стање, нижестепени судови су у овом спору правилно применили материјално право.

Према одредби члана 47. Закона о облигационим односима, уговор је ништав кад је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив. Оспорени уговор о купопродаји има могућ и одређен предмет обавезе - стан идентификован бројем, спратношћу, структуром, површином и локацијом у вишестамбеној згради. Предмет тог уговора, због чињенице да је изграђен бесправно - мимо издате грађевинске дозволе, није немогућ јер у време када је спорни купопродајни уговор закључен није био забрањен промет бесправно саграђених објеката. Тужени је власник стана продатог тужилци, а право својине стекао је оригинарним путем - градњом, у складу сачланом 22. став 1. Закона о основама својинскоправних односа. Између странака није спорно да се стан који је тужилца купила и у чијој је државини, налази у објекту - згради на катастарској парцели .../... КО ..., којој је накнадно одређен кућни број ... у улици ... у ..., тако да на пуноважност уговора у погледу његовог предмета

нема утицаја да је у истом зграда идентификована ранијим кућним бројем. Предметни уговор је закључен у законом прописаној форми и није противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима да би тужилјин захтев за утврђење његове ништавости био основан.

Нису основане ни тврдње тужилје о битној заблуди из члана 61. став 1. Закона о облигационим односима. Заблуда је мана воље због које се може тражити поништај уговора, а тужилја такав захтев у овој парници није поставила. Осим тога, тврдње тужилје да је била у заблуди у погледу предмета уговора нису ни основане. Тужилја је знала да купује стан који је изграђен одступањем од издате грађевинске дозволе јер је то наведено у члану 1. уговора који је она прочитала и потписала.

Одредбом члана 121. став 1. и 2. Закона о облигационим односима предвиђено је да код уговора са накнадом сваки уговарач одговара за материјалне и правне недостатке свог испуњења, и да је дужан да штити другу страну од права и захтева трећих лица којима би њено право било искључено или сужено. Према трећем ставу овог члана, на ове обавезе преносиоца сходно се примењују одредбе наведеног закона о одговорности продавца за материјалне и правне недостатке, ако за одређени случај није што друго прописано.

У конкретном случају, тужилја није доказала да на купљеном стану постоје материјални недостаци из члана 479. Закона о облигационим односима, нити да је пре подношења тужбе за раскид уговора благовремено и уредно обавестила туженог о недостацима и од њега претходно захтевала њихово уклањање или предају друге ствари без недостатака (члан 488. став 1. тачка 1. Закона о облигационим односима). Нема правног основа за раскид уговора применом члана 510. Закона о облигационим односима, јер тужилја не доказује да је њено право на стану искључено, умањено или ограничено правом неког трећег лица, а стан је купила знајући да је исти бесправно изграђен. У том контексту, тужилја неосновано тражи и раскид уговора у којем су обавезе продавца предаја стана и купца исплата цене у потпуности извршене, са разлога што није извршена легализација објекта у којем се стан налази, с`обзиром да је тужени покренуо управни поступак за озакоњење тог објекта.

Из наведених разлога, нису основани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права, образложени немогућношћу тужилје да изврши упис права својине о евиденцији непокретности и правима на њима, будући да је тужилја знала да купује стан који је бесправно саграђен и да упис њеног права зависи од исхода поступка легализације.

Сходно изложеном, на основу члана 405. став 1. ЗПП, одлучено је као у другом ставу изреке.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић