



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5301/2019
10.11.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Споменке Зарић и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Јелена Јаковљевић Видосављевић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., Предузећа за производњу и промет намештаја „Форма Идеале“ доо Крагујевац, чији је пуномоћник Слободан Миловановић, адвокат из ..., ВВ из ..., чији је пуномоћник Владимир Лазаревић, адвокат из ... и ГГ из ..., чији је пуномоћник Војислав Станарчић, адвокат из ..., ради утврђења права власништва и ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3213/19 од 15.08.2019. године, на седници већа одржаној 10.11.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3213/19 од 15.08.2019. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Крагујевцу П 5/18 од 03.04.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је по основу удруживања својих средстава у износу од 100.000 евра, изградње, Уговора о удруживању средстава за изградњу стана Ов ../07 Општинског суда у Крагујевцу од 08.08.2007. године и решења о одобрењу за градњу број .. од 20.04.2006. године власник стана који се налази у ... у улици ..., означеног у техничкој документацији као стан .. на .. спрату, укупне пројектоване површине 106,34м², заједно са припадајућим таванским простором укупне површине око 90м² у делу таванског простора изнад стана .. у стамбено пословној згради постојећој на к.п.бр. .. КО ..., уписане у ЛН број .. као трособан стан на ... спрату, број посебног дела .., број улаза .. у површини од 106м² који се налази у стамбено пословној згради број .., изграђен на к.п.бр. .. КО ..., што би тужени били дужни признати и дозволити тужиоцу да се може

укњижити у катастар непокретности и друге јавне књиге без накнадне сагласности. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди према туженима да су уговори и то: Уговор о купопродаји непокретности Ов ../11 од 04.10.2011. године Основног суда у Крагујевцу, Уговор о купопродаји непокретности Ов ../13 од 04.01.2013. године Основног суда у Крагујевцу, Анекс уговора о купопродаји непокретности Ов ../13 од 10.12.2013. године Основног суда у Крагујевцу и Уговор о купопродаји непокретности Ов ../13 од 25.12.2013. године Основног суда у Крагујевцу, апсолутно ништави и да не производе правно дејство што су тужени дужни признати и дозволити тужиоцу да се може укњижити у катастар непокретности и друге јавне књиге без накнадне сагласности. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове поступка и то туженом Предузећу за производњу и промет намештаја „Форма Идеале“ доо Крагујевац износ од 440.000,00 динара, туженом ВВ из ... износ од 428.400,00 динара и туженом ГГ из ... износ од 425.250,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3213/19 од 15.08.2019. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и првостепена пресуда потврђена.

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

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. Гласник РС“ бр. 72/11 и 55/14) и утврдио да ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а нема ни других битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП учињених у поступку пред другостепеним судом, на које се неосновано указује у ревизији.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ББ је као удружилац средстава за изградњу станова закључио Уговор о удруживању средстава за изградњу предметног стана дана 08.08.2007. године који је оверен код Општинског суда Ов ../07 од 08.08.2007. године са Предузећем „Флорида“ из Крагујевца, као инвеститором градње, којим се инвеститор обавезује да за удружиоца изгради предметни стан према техничкој документацији означен као стан .. и то на основу решења о одобрењу за градњу од 20.04.2006. године којим се удружилац обавезао да инвеститору исплати 79.000 евра у динарској противвредности. Тужени ББ је са туженим ВВ закључио Уговор о купопродаји овог стана – непокретности, оверен код Основног суда у Крагујевцу 04.11.2011. године, а затим је тужени ВВ са туженим Предузећем „Форма Идеале“ доо Крагујевац закључио Уговор о купопродаји предметне непокретности 04.01.2013. године, а затим је тужени Предузеће „Форма Идеале“ закључио са туженим ГГ Уговор о купопродаји непокретности предметног стана 25.12.2013. године, који је истог дана оверен код Основног суда у Крагујевцу. Из преписа ЛН бр. .. КО ... насеље ... утврђено је да је на трособном стану на ... спрату са правом својине и обимом удела 1/1, уписан ББ, из ЛН број .. КО ... да је као носилац права приватне својине са обимом удела 1/1 на стану број .. спрат у објекту број .. уписан ВВ из ... и да је у препису ЛН

број .. КО .. од 01.07.2013. године као носилац права приватне својине са обимом удела .. на стану број .. спрат у објекту број .. уписано предузеће „Форма Идеале“ Крагујевац. Међу странкама је неспорно да је тужилац са првотуженим ББ закључио Уговор о зајму 05.08.2012. године који је оверен код Општинског суда у Крагујевцу, са предвиђеним клаузулама и договором међу странкама око висине зајма, камате и времена термина враћања зајма таксативно побројаним клаузулама у члану 3. под а, б, ц, односно које су последице у случају да до враћања зајма не дође. Тако је уговорено да ће у случају да се зајам не врати у року, уговор о зајму имати дејство уговора о купопродаји којим зајмопримац преноси на зајмодавца својину на стану који се гради, а износ зајма представља купопродајну цену. Уколико зајмопримац докаже да је вратио зајам, купопродаја неће постојати. Утврђена је чињеница да се правноснажном и извршном пресудом Вишег суда у Крагујевцу П 19/11 од 13.12.2011. године у вези предметног износа зајма од 100.000 евра тужилац одрекао тужбеног захтева којим је тражио утврђење права својине на предметном стану, док је истом пресудом тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд обавезе туженог ББ да му исплати износ од 100.000 евра у динарској противвредности по основу зајма усвојен, па је тужилац покренуо поступак извршења код суда управо за наведени износ зајма у предмету И 7677/12, који је у току.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одбио тужбени захтев тужиоца као неоснован. Закључио је да је тужилац своје потраживање по основу Уговора о зајму остварио у коначном судском поступку који се извршава пред извршним судом, због чега је потраживање тужиоца у овом поступку неосновано. Ово зато што је у ранијем правноснажно окончаном поступку по основу Уговора о зајму тужилац остварио свој захтев у виду новчаног потраживања, уз донету пресуду на основу одрицања за стицање својине на истом стану по основу уговора о зајму, а у овом поступку сада потражује утврђење својинског права на предметном стану позивајући се на Уговор о удруживању средстава за изградњу стана, који је зајмопримац закључио са инвеститором, због чега је захтев за утврђење права власништва неоснован, јер тужилац није учесник тог правног посла. Како постоји правни континуитет преноса и стицања права својине на предметној непокретности-стану као и уписа права власништва на предметном стану у катастар непокретности, што значи да су нови купци право својине стицали од власника и били савесни и законити стицаоци права својине на предметној непокретности, то је првостепени суд нашао да нема места ни примени одредбе члана 103. Закона о облигационим односима у односу на постављени тужбени захтев за утврђење ништавости наведених уговора о купопродаји.

Другостепени суд је потврдио првостепену пресуду налазећи да је на потпуно и правилно утврђено чињенично стање правилно примењено материјално право.

По оцени Врховног касационог суда, наведено становиште другостепеног суда засновано је на правилној примени материјалног права због чега су неосновани ревизијски наводи који указују на супротно.

Одредбом члана 20. став 1. Закона о основама својинско правних односа предвиђено је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Одредбом члана 2. став 1. тачка 1. Закона о промету непокретности (“Службени гласник РС”, бр. 42/98...111/2009), прописано је да промет непокретности представља располагање непокретностима правним послом – пренос

права својине на непокретностима са једно на друго лице уз накнаду или без накнаде, док је чланом 4. истог закона прописано да се Уговор о промету непокретности закључује у писаној форми, а потписи уговарача се оверавају од стране суда и да уговори који нису закључени на овај начин не производе правно дејство. Одредбама члана 557. до 566. Закона о облигационим односима регулисан је уговор о зајму.

Према напред цитираним одредбама материјалног права и по оцени овог суда правилан је закључак да је потраживање тужиоца по тужбеним захтевима у овом поступку неосновано. Пре свега је неосновано потраживање тужиоца за утврђење права власништва, односно потраживање у виду својинског права на предметном стану, са позивањем на Уговор о удруживању средстава за изградњу стана. Ово због тога што тужилац није учесник тог правног посла, нити је уговарач, већ су стране у овом уговору од 08.08.2007. године тужени ББ и Предузеће „Флорида“ из Крагујевца, док је тужилац своје право по основу Уговора о зајму који је закључио са туженим ББ остварио у коначном судском поступку које је предмет извршења по правноснажној пресуди којим је овај тужбени захтев усвојен. У истом том поступку тужилац се одрекао захтева за утврђење права власништва на овом стану због чега је правилно налажење нижестепених судова да у овој парници не може сада потраживати право власништва по основу позивања на уговор о удруживању средстава за изградњу стана, односно да је такав захтев неоснован. Такође, супротно наводима ревизије правилан је и закључак нижестепених судова у односу на утврђивање ништавости каснијих уговора о купопродаји јер су сви тужени савесни законити стицаоци права својине на предметној непокретности и нема места примени одредбе члана 103. ЗОО јер тужилац није доказао основаност свог тужбеног захтева у овом делу. Ревизијом се неосновано указује да је у овој парници у погледу утврђивања права власништва постављен сасвим другачији тужбени захтев, а ово стога што тужилац у овом поступку тражи утврђење права власништва на истом стану-спорној непокретности, по основу Уговора о удруживању средстава за изградњу стана (док је раније тражио утврђење права власништва по основу закљученог Уговора о зајму од ког тужбеног захтева се правноснажно одрекао), који захтев, по становишту овог суда, није основан, јер је тужилац у правноснажном поступку остварио своје право на враћање зајма од 100.000 евра и у току је поступак извршења, а у овом поступку неосновано тражи утврђење права власништва на спорном стану по основу уговора чији учесник није ни био, нити је доказао да је у вези закључења тог уговора имао било какву улогу. У вези са тим, а супротно наводима ревизије, тужилац није доказао да је сопственом градњом постао власник предметног стана, због чега би даља располагања предметним станом од стране тужених била ништава, јер је утврђено да су сви купци право својине стицали од власника по изводу из земљишних књига и били савесни и законити стицаоци, те се ови наводи ревизије показују као неосновани.

Наводе у ревизији којима се оспорава утврђено чињенично стање, Врховни касациони суд није ценио, с обзиром да се ревизија из ових разлога не може изјавити (члан 407. став 1. ЗПП), а како се ни осталим наводима ревизије не доводи у сумњу законитост и правилност побијане одлуке, то је Врховни касациони суд из напред изнетих разлога, применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци пресуде.

**Председник већа - судија
Јасминка Станојевић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић