



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2615/2020
09.06.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Бранка Станића, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., коју заступа пуномоћник Славенка Гаврић Чуквас, адвокат из ..., против туженог „ГРАДИД“ д.о.о. Нови Сад, кога заступа пуномоћник Момчило Рајић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 251/20 од 06.02.2020. године, у седници одржаној 09.06.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 251/20 од 06.02.2020. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 1656/2019 од 21.11.2019. године, ставом првим изреке тужба тужиле је делимично усвојена. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се утврди да Уговор о купопродаји стана у изградњи оверен у Општинском суду у Новом Саду под Ов I .../... закључен дана 13.12.2005. године између пок. ББ, као купца и ТТ „SYSTEM“ предузеће за грађевинарство промет и услуге д.о.о. Београд, кога је заступао ВВ као продавац, а чији је предмет пренос права својине на стану пројектне ознаке „...“ на другом спрату, површине 20,98 м², са садашњом ознаком број ..., представља правни основ погодан за пренос права својине. Ставом трећим изреке, утврђено је да је тужила искључиви власник стана број ..., пројектоване површине 21,20 м², на другом спрату у згради у улици ... број ... (раније ... бр. ...) у ..., сазидана на парцели ... КО ..., што је тужени дужан да призна и трпи да се на основу ове пресуде тужила упише у катастар непокретности и у другим јавним књигама као искључиви власник на наведеној непокретности. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужили накнади трошкове парничног поступка у износу од 146.410,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 251/20 од 06.02.2020. године усвојена је жалба туженог и првостепена пресуда преиначена у побијаном усвајајућем делу и делу одлуке о трошковима поступка, тако што је одбијен захтев тужиле за утврђење да је искључиви власник стана број ..., пројектоване површине 21,20 м², на

другом спрату у згради у улици ... број ... (раније ... бр. ...) у ..., саграђене на кп. бр. ... КО ..., што би тужени био дужан да призна и трпи да се на основу ове пресуде тужиља упише у катастар непокретности и друге јавне књиге као искључиви власник на наведеној непокретности и тужиља је обавезана да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 144.150,00 динара. Ставом другим изреке, тужиља је обавезана да туженом накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 91.800,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиља је благовремено изјавила ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права са позивом на одредбу члана 404. ЗПП.

Врховни касациони суд је оценио да је ревизија тужиље дозвољена по члану 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11... 55/14), испитао је побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП и утврдио да ревизија тужиље није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Без утицаја су ревизијски наводи о битној повреди поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, јер наведена повреда поступка није прописана као ревизијски разлог у смислу члана 407. став 1. тачка 2. тог Закона.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је 23.03.2002. године, као инвеститор закључио са „Војводинакомисион“ као удружиоцем, уговор о удруживању ради заједничке изградње. Уговором је потврђено да је удружилац заједно са осталим сукорисницима непокретности постигао споразум да заједнички изаберу инвеститора који ће на кп. бр. ... која је уписана у ЗКУЛ ... КО ... изградити нови стамбено-пословни објекат. Затим је дана 14.07.2003. године између туженог, као суинвеститора и ТТ „SYSTEM“ као суинвеститора-извођача радова закључен уговор о заједничкој градњи. Уговарачи су се обавезали да заједничким радом и улагањем изврше изградњу стамбено-пословног објекта ближе означеног у уговору, а анексима уговора утврђена је подела стамбених јединица тако да (поред осталог) стан под редним бројем ..., ознаке „...“, површине 20,98 м², припада у власништво ТТ „SYSTEM“ д.о.о. Београд. Потписи на уговору и анексима оверени су у суду, а тужени је предметни уговор закључио након што је на основу претходног уговора о удруживању ради заједничке градње од 23.03.2002. године, стекао право као један од инвеститора да исходује грађевинску дозволу на своје име и гради на предметном земљишту и код надлежног органа прибавио одобрење за градњу од 26.06.2003. године. Даном 13.12.2005. године закључен је Уговор о купопродаји стана у изградњи између ТТ „SYSTEM“ д.о.о. Београд, као продавца и ГГ (сада пок. оца тужиље) као купца. Предмет уговора је гарсоњера – стан у изградњи ознаке „...“ у површини од око 20,98 м², на другом спрату стамбено-пословне зграде број ... на кп. бр. ... КО Уговорено је да ће део цене (која укупно износи 16.000 евра) у износу од 1.600 евра у динарској противвредности на дан уплате (који део купац није платио до дана закључења уговора) платити продавцу најкасније са даном примопредаје стана. Стан није завршен у уговореном року, већ тек у марту-априлу 2009. године, када је тужиљином оцу кључеве стана предао домар који

је за то био задужен од стране туженог. Отац тужиле је преминуо 17.05.2012. године, а тужиле је решењем о наслеђивању оглашена законским наследником на предметном стану. Купац стана (отац тужиле) није исплатио продавцу преостали део купопродајне цене од 1.600 евра и уговор о купопродаји предметног стана не садржи *clausula intabulandi*.

Решењем Привредног суда у Београду од 21.07.2010. године које је постало правноснажно 06.09.2010. године, отворен је стечајни поступак над ТТ „SYSTEM“ д.о.о. Београд, због испуњености стечајног разлога крајње неспособности за плаћање и утврђено да не постоји правни интерес за спровођење стечајног поступка, те је исти закључен и одређено да имовина стечајног дужника укључујући и накнадно пронађену имовину прелази у својину Републике Србије, па је стечајни дужник потом брисан из регистра привредних субјеката. Стамбена пословна зграда број ..., саграђана на кп. бр. ... уписана је у листу непокретности број ... КО ... и укњижена као заједничка приватна својина А.Д. „Војводинаспорт“ Нови Сад (правни следбеник „Војводинакомисион“) и туженог. Земљиште је укњижено као државна, односно јавна својина Републике Србије са правом коришћења „Војводинаспорт“ Нови Сад, а од посебних делова зграде у „...“ листу непокретности ... КО ... (број улаза ...) уписани су станови број ..., ..., ..., ... и ... у приватној својини. Према Елаборату геодетских радова за посебне делове објекта од 10.01.2018. године, за стан број ..., у наведеној стамбено-пословној згради, на другом спрату, исказана је укупна површина од 21,20 м², као и структура стана. Предметни стан није уписан у катастру непокретности, а Градска управа за урбанизам и грађевинске послове је уверењем од 27.11.2018. године потврдила постојање физичког дела стана број ..., пројектне ознаке „...“ на другом спрату стамбено-пословног објекта број ... у ..., на парцели ... КО

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев и утврдио право својине тужиле на предметном стану, закључујући да је својину на предметном стану тужиле стекла по основу савесне и законите државине преко 10 година у смислу члана 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа, будући да је уговор који је закључио њен отац законити основ државине, јер је продавац стана (ТТ „SYSTEM“ д.о.о. Београд) имао законит основ стицања предметног стана на основу уговора о заједничкој градњи, при чему је испуњен и други услов државине у времену потребном за одржај од 14.07.2003. године до 25.02.2019. године (дан подношења тужбе) у ком су тужиле, односно њени правни претходници били у државини предметног стана. Тужени је пасивно легитимисан у овој парници, јер је стамбено-пословна зграда у којој се налази предметни стан уписана у лист непокретности, као својина АД „Војводинаспорт“ и туженог са неопредељеним уделима, при чему је АД „Војводинаспорт“ на основу уговора о удруживању ради заједничке изградње од 23.03.2002. године, стекао право својине на пословном простору и магацину, а не и на стамбеном простору.

Супротно становишту првостепеног суда, другостепени суд је закључио да је пасивна легитимација у овој парници непотпуна. Тужбеним захтевом се тражи утврђење права својине на предметном стану, па у ситуацији када предметни стан као посебан део зграде није уписан у катастру непокретности, тужиле само на основу Уговора о купопродаји и решења о наслеђивању не може издејствовати упис стана у јавне књиге и право својине по правном основу куповине, односно наслеђа, те је у

правном односу са инвеститором, овде туженим и правним следбеником свог продавца Републиком Србијом, без чијег учешћа у парници се не може законито разрешити спорни однос на основу члана 211. став 2. ЗПП. Зато је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев.

По оцени Врховног касационог суда, становиште другостепеног суда је правилно.

Тужилја је тужбеним захтевом тражила утврђење права својине на предметном стану са захтевом да тужени призна и трпи упис права својине у јавним књигама. Предметни стан није уписан у катастру непокретности као посебан део зграде, већ је стамбено-пословна зграда број ... на кп. бр. .. уписана у листу непокретности број ... КО ... као заједничка приватна својина АД „Војводинаспорт“ Нови Сад и туженог, као инвеститора.

Поступак уписа у катастар непокретности спроводи се по правилима управног поступка пред надлежним органом у складу са одредбама посебног Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“ бр. 72/09...96/15) и одредбама сада важећег Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Службени гласник РС“ бр. 41/18). Према одредби члана 83. Закона о државном премеру и катастру, општи услови за упис стварних права, предбележбе и забележбе у катастар непокретности су постојање уписане непокретности; уписаног претходника и исправе за упис. Општи услови увек морају бити испуњени, осим ако је законом друкчије одређен услов и основ уписа. По члану 85. уписи у катастар непокретности дозвољени су само против лица које је у тренутку пријема захтева за упис већ уписано у катастар непокретности као ималац права у погледу којег се упис захтева или је предбележено као ималац тог права (уписани претходник). Упис се дозвољава и против лица које није уписани претходник, ако се уз захтев приложи исправе којима се доказује правни континуитет између лица против којег се тражи упис и уписаног претходника. Приватна исправа, односно исправа о правном послу, поред општих услова који важе за исправу за упис, да би била подобна за упис, мора бити сачињена у писаној форми уз оверу потписа лица између којих се исправа сачињава, ако посебна форма исправе није прописана посебним законом и садржавати изјаву о дозволи уписа, која није условљена нити орочена (члан 87. став 1. тачка 1. и 2. наведеног закона).

Како Уговор о купопродаји предметног стана који је закључио отац тужилје, као приватна исправа, односно исправа о правном послу садржи условљену изјаву о дозволи уписа (члан 9. Уговора), правилно је закључио другостепени суд да је као тужени морао бити обухваћен и правни следбеник продавца, у конкретном случају Република Србија, у смислу члана 211. Закона о парничном поступку. Поред тога, код наведених утврђених чињеница, као тужени у овом поступку морао је бити обухваћен и АД „Војводинаспорт“ Нови Сад, имајући у виду уписано стање стварних права у катастру непокретности, као носилац права заједничке својине на предметној згради у којој се стан налази, будући да развргнуће имовинске заједнице инвеститора по завршеној изградњи, уписом својине на реалним деловима непокретности у корист сваке од страна уговорница није извршено у јавним књигама.

Без утицаја су ревизијски наводи да је другостепени суд погрешно утврдио битну чињеницу да зграда у којој се налази предметни стан не поседује употребну дозволу (која се прилаже уз ревизију и која гласи на туженог и АД „Војводинаспорт“ Нови Сад, као инвеститоре). Стицање својине изградњом објекта на основу грађевинске и употребне дозволе од стране лица на чије су име дозволе издате представља оригинарни начин стицања својине на непокретности, па је за утврђење права својине на предметном стану као посебном делу изграђеног стамбено-пословног објекта и по правном основу одржаја и по правном послу (Уговор о купопродаји стана), као тужени морао бити обухаћен и АД „Војводинаспорт“ Нови Сад, као инвеститор и уписани носилац права заједничке својине на објекту у коме се стан налази.

На основу члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић