



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2759/2020
03.06.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина и Марине Милановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Душан Мијатовић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Миле Чогурић, адвокат из ... и ГГ из ..., чији је пуномоћник Душан Марковић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5542/2018 од 20.11.2019. године, у седници одржаној 03.06.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5542/2018 од 20.11.2019. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 90/13 од 07.03.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је, као неоснован, захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је уговор о преносу власништва на непокретности – стану Ов I бр. .../..., оверен пред Првим основним судом у Београду дана 08.03.2012. године ништав, што су тужени дужни да признају. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован, захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је власник стана број ..., по структури двособан, корисне површине 68,59 м², на ... спрату зграде на ... бр. ..., изграђеном на кп. бр. .../..., уписане у ЛН број ... КО ..., на основу оснаженог уговора о регулисању међусобних односа закљученог 27.11.2006. године између тужиоца, као купца и туженог ГГ, као продавца. Ставом трећим изреке, Виши суд у Београду огласио се апсолутно ненадлежним за поступање по тужби тужиоца у погледу захтева којим је тражио да се наложи Служби за катастар непокретности Београд 1 да изврши брисање права сусвојине тужених ББ и ВВ са уделом на по ½ идеална дела, да изврши упис права својине тужиоца АА на стану број ..., по структури двособан, корисне површине 68,59 м², на ... спрату зграде на ... бр. ..., постојећем на кп. бр. .../..., уписане у ЛН број ... КО ..., и тужба је у том делу одбачена и укинута су све спроведене радње. Ставом четири изреке, одбијен је предлог тужиоца за одређивање привремене мере да се забрани туженима ББ и ВВ отуђење, оптерећење или на било који други начин располагање сусвојине на стану број ..., по структури двособан, корисне површине 68,59 м², на ... спрату зграде на ... бр. ..., постојећем на кп. бр. .../..., уписане у ЛН број ... КО ..., те да

се изврши упис забележбе забране отуђења, оптерећења или на било који други начин располагање права сусвојине тужених ББ и ВВ са уделом на по $\frac{1}{2}$ идеална дела на наведеном стану. Ставом петим изреке, обавезан је тужилац да туженима ББ и ВВ на име трошкова поступка плати 496.125,00 динара, а туженом ГГ 430.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5542/2018 од 20.11.2019. године, одбијена је, као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда.

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 одлуку применом члана 408. Закона о парничном поступку-ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11, ... 18/20) и утврдио да ревизија 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.

Према утврђеном чињеничном стању, између Стамбене задруге „Београд“ и тужиоца, као суинвеститора и тужених ББ и ВВ, као чланова Задруге, закључен је уговор о уношењу имовине – стана у Задругу и изградњи стана, заведен код Задруге 25.11.1997. године, оверен пред Првим општинским судом у Београду под бројем Ов .../... дана 10.12.1997. године, којим су тужени унели у Задругу свој стан број ... у улици ... број ..., на ... спрату, двоипособан, површине 80,22м², а Задруга се обавезала да им изгради стан на локацији у улици ... бр. ... или на некој другој локацији којом располаже, који ће прецизирати анексом, у оријентационом року до краја 1999. године и признато им је 40,11м² стана на локацији. Имеђу Стамбене задруге „Београд“, као продавца и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, као купца, закључен је 29.12.1997. године уговор којим је Задруга продала Дирекцији наведени стан и гаражу, а сагласили су се да Задруга обавезу плаћања купопродајне цене стана измири компензацијом за своје доспеле обавезе. Одлуком Управног одбора Стамбене задруге „Београд“ од 30.05.2003. године обавезан је тужилац, као суинвеститор, да изврши вансудско поравнање са туженима ББ и ВВ, чиме би се Задруга ослободила обавезе из уговора закљученог са туженима 10.12.1997. године, а уговор о регулисању међусобних односа на заједничкој изградњи стамбеног објекта у улици ... бр. ... закључен 12.09.1996. године са тужиоцем и ПП „Сфера“ се раскида уколико наведени суинвеститори не прибаве до 05.10.2003. године одобрење за изградњу стамбеног објекта. Решењем Градске општине Савски венац – Одељења за грађевинске и комуналне послове од 12.05.2006. године оглашено је ништавим правноснажно одобрење за изградњу од 11.06.2004. године, којим је Стамбеној задрузи „Београд“ одобрена изградња стамбеног објекта у улици ... бр. Тужени ББ и ВВ поднели су тужбу 04.11.2005. године против Стамбене задруге „Београд“, тражећи да се обавезе Задруга да им исплати 18.206.500,00 динара са каматом, због неиспуњења обавеза из уговора закљученог 10.12.1997. године, јер изградња стамбеног објекта у улици ... бр. ... није ни почела. У тој парници је решењем од 03.03.2006. године тужиоцу дозвољено мешање на страни Задруге, а решењем Вишег суда у Београду П 232/2011 од 09.03.2012. године поступак је прекинут до реализације уговора о регулисању међусобних односа.

Између тужиоца и туженог ГГ 09.12.2002. године закључен је уговор о коришћењу стана бр. ... на ... број ..., на ... спрату, којим је тужени ГГ дао тужиоцу на коришћење наведени стан, без накнаде, на период од 4 године од уселења, који ће му предати до 15.02.2003. године, с тим што ће тужилац плаћати комуналне услуге и по изласку из стана дати туженом износ од 5.000 евра на име сређивања стана, а стан вратити у стање у коме га је затекао. У уговору је наведено да тужени потврђује да се стан формално води на његовог пријатеља ДД, али да је стан његово власништво и да он одговара за извршење својих обавеза. Између тужиоца и туженог ГГ је 27.11.2006. године закључен уговор о регулисању међусобних односа у вези власништва на стану број ..., на ... бр. ..., на ... спрату. У уговору је наведено да су уговорне стране имале закључен уговор о коришћењу предметног стана, који је закључен 09.12.2002. године, да је тужилац у међувремену давао различите износе новца у више наврата чији укупан збир износи 105.000 евра, што је утврђена купопродајна цена стана између њих, те да су се сагласили да је тужилац измирио у целости обавезу исплате купопродајне цене предметног стана и да престају његове обавезе из уговора закљученог 09.12.2002. године. У уговору је наведено да је стан изградило ГП „7. јули“, да га је од тог предузећа купило Предузеће УТТП „Dunav trade“ на чије име стижу уплатнице инфостана, да је тужени ГГ предочио тужиоцу документацију о том правном послу, коју чини уговор између ГП „7. јули“, као произвођача и УТТП „Dunav trade“ као купца, потврда да је купац измирио обавезу о исплати купопродајне цене стана, службена преписка између произвођача и купца и друго, а затим је наведено да је склопљен купопродајни уговор 25.03.1994. године између УТТП „Dunav trade“, као продавца и ДД, као купца, који је измирио своје обавезе исплате купопродајне цене стана, али да тужени ГГ гарантује да је стан његово власништво и да је његов пријатељ ДД само формално-правни власник стана по наведеном уговору, а ако тужени ГГ из било ког разлога не буде могао да изврши пренос власништва на тужиоца, да се обавезује да ће вратити 105.000 евра, с тим што тужилац нема право на камату, а тужени ГГ нема право на накнаду по основу коришћења стана.

Између Стамбене задруге „Београд“, као дужника и тужених ББ и ВВ, као поверилаца и туженог ГГ, као преузимаоца, закључен је 08.03.2012. године уговор о преузимању дуга и уговор о преносу (новацији) обавезе оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов I .../... У уговору је наведено да Задруга према туженима ББ и ВВ има обавезу из уговора закљученог 25.11.1997. године и да су тужени ББ и ВВ поднели тужбу против Задруге ради извршења обавезе из тог уговора. Задруга и тужени ГГ су се споразумели да тужени ГГ ступа на место Задруге и преузима њену обавезу из уговора заведену код Задруге 25.11.1997. године према туженима ББ и ВВ, на које преузимање дуга они пристају, истовремено су се тужени ББ и ВВ и тужени ГГ споразумели да обавезу коју је тужени ГГ преузео мењају, односно врше преносу обавезе, тако што се преузета обавеза изградње стана у улици ... бр. ... мења у обавезу да им пренесе право власништва на стану бр. ... на ... бр. ..., на ... спрату, двособном, површине 68,59 м², без новчане накнаде и то сваком по 1/2 идеалних делова, тако што ће са њима закључити уговор о преносу права власништва и исти оверити пред судом, одмах након закључења тог уговора, те су се тужени ББ и ВВ сагласили. Између туженог ГГ, као старог власника – преносиоца и тужених ББ и ВВ, као нових власника – прималаца, закључен је уговор о преносу власништва на непокретности – стану, који је 08.03.2012. године оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов I .../... . У уговору је наведено да је тужени ГГ уписан као носилац права својине на двособном стану број ..., на ... бр. ..., на ... спрату, површине 68,59 м², које право је стекао по основу уговора о купопродаји непокретности закљученог са Стамбеном задругом

„Југостан“ у стечају, овереног 28.10.2009. године пред Првим основним судом у Београду под Ов I .../... . Наведено је да тужени ГГ уговором о преузимању дуга, који је закључио у својству преузимаоца са Стамбеном задругом „Београд“ у својству дужника, на који су тужени ББ и ВВ пристали, преузео дуг Задруге у односу на тужене ББ и ВВ. Обавеза туженог ГГ је прецизирана тако што је обавезан да туженима ББ и ВВ пренесе у власништво описани стан, те да с тим уговором извршавају своје обавезе из уговора о преузимању дуга и уговором тужени ГГ преноси на тужене ББ и ВВ, сваком по $\frac{1}{2}$ идеалних делова, власништва на описаном стану без накнаде, а сагласан је да се укњиже у земљишним књигама као власници на стану, свако са по $\frac{1}{2}$ идеалних делова, без његовог даљег учешћа и сагласности. Наведено је и да су тужени ББ и ВВ упознати да стан није уселив, јер је у истом стану треће лице, без правног основа, па се власништво на стану преноси уз терет да тужени ГГ не може туженима ББ и ВВ да стан преда у посед испражњен од лица и ствари, а он је прихватио обавезу да лица која станују у стану исели у управном поступку односно судским путем, о свом трошку. Наведено је да закључењем уговора и овером у суду, тужени ГГ у свему испуњава своју обавезу како из тог уговора, тако и из уговора о преузимању дуга и преносу (новацији) закљученим 08.03.2012. године, а закључењем тог уговора и ступањем у посед тужени ББ и ВВ се одричу свих потраживања из уговора закључених 25.11.1997. године.

Између Стамбене задруге „Југостан“, као продавца и туженог ГГ, као купца, закључен је уговор о купопродаји непокретности 23.06.1993. године, који је тек 28.10.2009. године оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов .../..., којим је Задруга, као инвеститор изградње, продала туженом ГГ стан број ..., на ... бр. ..., на ... спрату, површине 68,59 м², за купопродајну цену која ће бити исплаћена до 15.06.1993. године. Уговор је оверен на основу решења Трговинског суда у Београду од 27.10.2009. године, којим је одобрена овера тог уговора за описани стан и истовремено је овлашћен ЂЂ да може извршити оверу уговора, с обзиром да је решењем од 31.10.2006. године закључен поступак стечаја над Задругом.

На предметном стану је било укњижено право коришћења у корист Стамбене задруге „Југостан“ решењем Дн 1433/98, затим право својине у корист туженог ГГ решењем Републичког геодетског завода од 09.06.2011. године, а након тога је укњижено право својине у корист тужених ББ и ВВ, са уделом од по $\frac{1}{2}$ решењем Републичког геодетског завода од 26.07.2012. године.

По оцени Врховног касационог суда, код тако утврђеног чињеничног стања, правилно су одлучили нижестепени судови када су одбили, као неосноване захтеве тужиоца.

Чланом 2. став 1. тачка 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 42/98), који се примењивао у време закључења спорног уговора, било је прописано да промет непокретности, у смислу овог закона, јесте располагање непокретностима правним послом и то пренос права својине на непокретности са једног на друго лице, уз накнаду или без накнаде, док је чланом 4. став 3. дато овлашћење суду да призна правно дејство уговора о промету непокретности, који је закључен у писаном облику и на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис. За конвалидацију је потребно да је уговор испуњен у целини или у претежном делу, под чиме се у овом

случају подразумева испуњење обавеза обе уговорне стране, јер се ради о двострано обавезујућем уговору, који, према члану 454. став 1. Закона о облигационим односима, истовремено обавезује продавца да на купца пренесе право својине на продатој ствари и да му је у ту сврху преда, а купца да плати цену у новцу и да ствар преузме.

Тужилац тужбом тражи да се утврди да је власник предметног стана по основу уговора о регулисању међусобних односа закљученог 27.11.2006. године са туженим ГГ, као продавцем, а на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, сматрајући да су испуњени услови за конвалидацију тог уговора.

Када се пође од утврђеног чињеничног стања и садржине спорног уговора о регулисању међусобних односа који је 27.11.2006. године закључен између тужиоца и туженог ГГ, то је правилан закључак другостепеног суда да се не може признати правно дејство спорном уговору на основу члана 4. став 3. Закона о промету непокретности, јер тим правним послом тужени ГГ на тужиоца није пренео право својине на предметном стану на основу члана 2. став 1. тачка 1. Закона о промету непокретности и члана 454. став 1. Закона о облигационим односима. Наиме у спорном уговору је наведено да је предметни стан изградило ГП „7. јули“, да га је од тог предузећа купило предузеће УТПП „Dunav trade“ на чије име и даље стижу уплатнице инфостана, да је тужени ГГ предочио тужиоцу документацију о том правном послу, коју чини уговор између ГП „7. јули“, као произвођача и УТПП „Dunav trade“, као купца, потврду да је купац измирио своју обавезу исплату купопродајне цене у целости, службену преписку између произвођача и купца и другу документацију која сведочи о том правном послу, да је 25.03.1994. године закључен уговор између УТПП „Dunav trade“, као продавца и ДД, као купца, који је измирио своју обавезу исплате купопродајне цене, да тужени ГГ гарантује да је предметни стан његово власништво и да је његов пријатељ ДД само формални власник предметног стана. Осим тога, тужени ГГ је тек решењем Републичког геодетског завода од 09.06.2011. године укињижио своје право својине на предметном стану и то по основу уговора о купопродаји непокретности закљученог са Стамбеном задругом „Југостан“ у стечају, на коме су потписи оверени пред Првим основним судом у Београду под Ов I .../... од 28.10.2009. године. Стога су неосновани наводи ревизије тужиоца да је погрешно примењено материјално право, с обзиром да из наведених разлога није било могуће конвалидирати спорни уговор закључен између тужиоца и туженог ГГ.

Правилно су одлучили нижестепени судови када су одбили, као неоснован и захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав уговор закључен између тужених од 08.03.2012. године, а у вези купопродаје предметног стана, и то не само са разлога што тужилац нема правни интерес за утврђење ништавости тог уговора, већ и зато што је тај уговор у свему закључен у складу са законом, односно није ништав у смислу члана 103. Закона о облигационим односима.

Врховни касациони суд је оценио, као неосноване и остале наводе ревизије због разлога који су већ наведени у овој одлуци.

Са напред наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Слађана Накић Момировић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић