



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5029/2020
24.02.2022. година
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Слађане Накић Момировић, председника већа, Марине Милановић и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., Општина ..., кога заступа Зоран Станковић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., кога заступа Јелена Савић Николић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 937/20 од 12.05.2020. године, у седници већа одржаној дана 24.02.2022. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 937/20 од 12.05.2020. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Нишу П 7867/2018 од 17.10.2019. годин усвојен је тужбени захтев и утврђено према туженом право својине тужиоца на стану број ... површине 104м² на ... спрату стамбеног објекта изграђеног на локацији, спратности П+2+ПК у улици, који објекат се налази на кп.бр. .../... КО ..., што је тужени дужан да призна и трпи да се ово право својине тужиоца упише у својинске и друге јавне књиге по правноснажности пресуде, у супротном ће ова пресуда служити као основ за упис права својине тужиоца у јавним књигама. Истом пресудом обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 430.600,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 937/20 од 12.05.2020. године преиначена је наведена првостепена пресуда и тужбени захтев одбијен као неоснован. Преиначена је одлука о трошковима поступка и обавезан тужени да тужиоцу (техничка грешка) надокнади на име трошкова парничног поступка износ од 333.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену благовремено је изјавио ревизију тужилац истичући да је изјављује их свих законских разлога.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку и налази да ревизија није основана.

У спроведеном поступку нема битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју Врховни касациони суд у поступку по ревизији води рачуна по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању тужилац је у периоду од 1998. године до 2001. године купио земљиште од Стамбене задруге „...“ из ... у КО ... заједно са ВВ из ... са којим је заједничким средствима изградио објекат од четири етажне укупне површине 260 м² који до краја није завршен. Овај објекат је децембра 2001. године предат ГГ на основу неовереног уговора о међусобним правима и обавезама у замену за два стана у улици ... у ... који су требали да буду завршени и усељиви. Истим уговором је предвиђено да тужилац и ВВ задржавају право да у случају продаје спорне непокретности у ... од ГГ потражују износ од 40.000 дем, те да у том случају престаје обавеза уговарача ГГ на уступање станова у улици ... у Такође је уговорено да тужилац и ВВ задржавају право располагања становима у ... те да ће се у случају продаје истих намирити своја евентуална потраживања према уговарачу ГГ . ГГ је закључио са ДД као купцем предуговор о купопродаји дана 15.01.2002. године који је оверен пред судом истог дана, којим је продао стан од 64м² на описаној локацији на ... спрату. Исти стан купио је тужени од ДД предуговором од 06.03.2006. године, анексом од 11.10.2006. године и уговором од 05.10.2009. године, који су сви оверени пред судом. По потписивању предуговора 2006. године тужени се уселио у предметни стан и исплатио у целости цену по предуговору и анексу. Након уселења тужени је проширио стан тако што је доградио терасу претварајући је у стамбену просторију с тим да сада укупна површина стана износи 104 м². Пре закључења уговора са туженим ДД је тужио свог продавца ГГ и правноснажном пресудом на основу признања Општинског суда у Нишу од 19.06.2009. године утврђено је да је ДД из ... на основу куповине и личне градње власник стана на ... спрату зграде на локацији ... - ... у улици/... а који је предмет овог поступка. Како ГГ није испоштовао своју обавезу предаје станова у ... 24.07.2008. године закључено је поравнање којим је наведени уговор раскинут и тужиоцу утврђено право својине на спорном стану на ... спрату који према поравнању има означену површину 61,77 м² и представља $\frac{1}{4}$ на стамбеном објекту, док је ВВ утврђено право својине на стану који има површину 61,77 м² а налази се на другом спрату истог објекта уз истовремено утврђење да ГГ припада право својине на уделу од $\frac{1}{2}$ непокретности што реално чини пословни простор од 58,76м² у приземљу и поткровље адаптирано у стамбени простор. Правноснажном пресудом Основног суда у Нишу од 30.03.2011. године одбијен је тужбени захтев ДД за утврђење ништавости поравнања према туженима АА и ГГ. Правноснажном пресудом Основног суда у Нишу од 30.07.2013. године одбијен је тужбени захтев овде тужиоца за иселење овде туженога из стана који је предмет ове парнице. У листу непокретности тужилац и ВВ су уписани као држаоци са по $\frac{1}{2}$ на парцели са објетом саграђеним без одобрења за градњу при чему на спорном стану од 104 м² уписаног као посебни део зграде држалац односно власник стана није уписан.

На утврђено чињенично стање правилно је побијаном одлуком примењено материјално право и то одредбе члана 41. Закона о основама својинско правних односа одбијањем тужбеног захтева за утврђење својине на траженој непокретности. Наводи ревизије о погрешној примени материјалног права нису основани.

Тужилац је са ВВ бесправни градитељ незавршеног објекта који је у фази изведених грубих радова уступио теретним послом, неовереним уговором 2001. године ГГ, који своје обавезе према тужиоцу није извршио. Према њиховом уговору у случају

продаје објекта у коме се спорни стан налази и неизвршења уговорних обавеза тужилац је имао право на новчано потраживање или располагање становима у Упркос наведеној садржини уговора када је спорни стан већ два пута поново прометован, зграда завршена и стан променио структуру и површину, поравнањем из 2008. године раскинут је уговор тужиоца са ГГ који је тужиоцу признао право својине на спорном стану у првобитној површини од 61,77 м². Истовремено тужени је у поседу спорне неокретности од 2006. године, коју је купио као стан површине 64м² а затим доградио до садашње површине од 104м², стан је стекао теретним уговором овереним пред судом, извршеним у целости. Пре закључења уговора његов продавац је поседовао правноснажну одлуку суда о својини на стану која је предмет промета према свом правном претходнику. Код оваквог стања странке су претпостављени власници предметне непокретности али тужени као савесни купац према околностима конкретног случаја има јачи правни основ за стицање својине у односу на тужиоца и побијаном пресудом је правилно одбијен тужбени захтев.

Са изнетих разлога одлучено је као у изреци пресуде на основу члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић