



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 547/2022
09.03.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ... и ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Јудита Поповић, адвокат из ..., против тужених ВВ и ГГ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Константин Ранков, адвокат из ..., ради чинидбе, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1729/21 од 09.11.2021. године, у седници одржаној 09.03.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1729/21 од 09.11.2021. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Зрењанину П 1227/2019 (2018) од 22.04.2021. године, ставом првим изреке, обавезани су тужени да се иселе из стамбене зграде тужилаца која се налази у ..., Улица, која је саграђена на парцели бр. .../... уписана у ЛН ... КО ..., исту ослободе од свих лица и ствари и као такву предају у посед тужиоцима и обавезани су да предају тужиљи првог реда АА, 1/2 дела некретнине уписане у ЛН бр. ... КО ..., парцела бр. ..., њива 3.класе од 19 а 53 м2. Ставом другим изреке, тужени су обавезани да солидарно плате тужиљама све парничне трошкове у износу од 96.050,00 динара.

Апелациони суд у Новом Саду је, пресудом Гж 1729/21 од 09.11.2021. године, ставом првим изреке, жалбу усвојио, укинуо пресуду Основног суда у Зрењанину П 1227/19 (2018), од 22.04.2021. године и пресудио тако што је, ставом другим изреке, одбио приговор пресуђене ствари, а ставом трећим изреке, обавезао тужене да се иселе из стамбене зграде тужиља која се налази у ..., Ул., која је у природи саграђена на парцели бр. .../... уписаној у ЛН бр. ... КО ..., исту ослободе од свих лица и ствари и тако предају у посед тужиљама, као и да предају у посед тужиљи АА 1/2 дела некретнине уписане у ЛН ... КО ..., парцела бр. ..., њива 3.класе од 19а 53 м2. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени да солидарно исплате тужиљама парничне трошкове у износу од 96.050,00 динара. Ставом петим изреке, одбијен је захтев тужених за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су изјавили благовремену ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, применом одредбе члана 408., у вези члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр. 72/11...18/20), и утврдио да је ревизија неоснована.

У 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 у поступку пред другостепеним судом нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка прописане одредбом члана 407. став 1. тачке 2. и 3. истог Закона, на које ревиденти у ревизији указују.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља ББ и њен супружник, сада пок. ДД, чији је правни следбеник тужиља АА (кћерка), су 70-тих година прошлог века нелегално изградили објекте на парцелама бр. ..., њива 3. класе од 20 а 12 м², уписана у ЛН ... КО ..., парцели бр. ..., њива 3. класе од 19 а 53 м² и парцели бр. .../... која је јавна својина Града Зрењанина. У својству продаваца, они су са туженима, током 2014. године, водили преговоре о продаји нелегално изграђених објеката и парцела на којима су изграђени, тако што је постигнута сагласност да купопродајна цена износи 10.000 евра и да ће странке купопродајни уговор да закључе након "сређивања имовинско-правних односа". Почев од марта месеца 2014. године, тужени су се уселили у предметне некретнине које од тада користе, међутим, тужиоцима нису исплатили купопродајну цену. Договором закљученим између продавца ДД и купца ГГ, 09.08.2014. године, који су потписали сведоци ЂЂ и ЕЕ, уговорени су битни елементи уговора о купопродаји и то предмет и цена од 10.000 евра, тако што је исплата договорена до момента решења имовинско-правних односа, „а уколико се до тада не реше, рок је 31.12.2015. године“. Пресудом Основног суда у Зрењанину П 735/15 од 26.04.2017. године, тужени су обавезани да тужиоцу ДД предају у посед 1/2 дела некретнина уписаних у ЛН бр. ... КО ..., парцелу бр. ..., земљиште од 20 а, 12 м², целу стамбену зграду изграђену без одобрења, на парцели бр. ... у Ул. у ..., ослобођену од свих лица и ствари. Закључком јавног извршитеља Жељка Кесића ИИ 5/2018 од 08.10.2018. године, одбијен је захтев ДД, као извршног повериоца, против овде тужених, ради предаје поседа стамбене зграде, са образложењем да је вештак грађевинске струке утврдио да се на парцели бр. ... налази део објекта у ширини од око 1 м и у дужини објекта од 12,10 м, који је бесправно саграђен, није укњижен и није наведен у катастарској документацији. Помоћни објекат (гаража и шупа), објекат бр. ..., се претежним делом налази на парцели бр. ... која није предмет тог извршног поступка. На парцели бр. ... налази се још и помоћни објекат – хидрофурска кућица и помоћни објекат – упијајући бунар за фекалну канализацију. Стога, не постоји стамбена зграда на парцели бр. ..., што онемогућава спровођење извршења. На основу решења јавног бележника Мане Мајсторовић из Зрењанина УПП 241-2020 од 22.06.2020. године, на заоставштини иза пок. ДД, бив. из ..., коју, између осталог, чине 3/6 дела некретнине уписане у ЛН бр. ... КО ..., кат. парц. бр. ..., њива 3. класе, површине 20 а 12 м² и 2/4 дела некретнине уписане у ЛН бр. ... КО ..., парцела бр. ..., њива 3. класе, површине 19 а 53 м², за наследника је оглашена АА, кћерка оставиоца, у целости.

Код овако утврђеног чињеничног стања, по оцени Врховног касационог суда, другостепени суд је правилно одбио приговор пресуђене ствари јер је предмет раније вођене парнице између правног претходника тужиле АА и тужених, била парцела бр. ... КО ..., као и некретнина која је саграђена на тој парцели, а то није предмет ове парнице па нема идентитета предмета спора. Правилно су обавезани тужени да се иселе из стамбене зграде у ..., Ул., саграђене на парцели бр. .../..., уписаној у ЛН ... КО ..., као и да предају у посед тужиле АА 1/2 дела некретнине уисане у ЛН ... КО ..., парцелу бр. ... од 19 а 53 м².

Закон о промету непокретности ("Службени гласник РС", бр. 93/2014 ... 6/2015), у одредби члана 4., прописује да се уговор о промету непокретности закључује у облику јавно бележнички потврђене (солемнизоване) исправе. Уговор који није закључен на начин из става 1. до 3. тог члана, не производи правно дејство (став 4.). Тај закон ступио је на снагу 01.09.2014. године, а даном ступања на снагу тог закона престао је да важи Закон о промету непокретности ("Службени гласник РС", бр. 42/98, 111/09), који је у одредби члана 4. став 1. прописивао да уговор о промету непокретности се закључује у писменој форми, а потписи уговарача оверавају се од стране суда. Уговор који није закључен на начин из става 1. тог члана закона, не производи правно дејство (став 2.).

Уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију, или закон у одређеном случају не прописује што друго, пошто је тако прописано одредбом члана 103.став 1. Закона о облигационим односима. Последице ништавости прописане су одредбом члана 104.став 1.истог Закона, тако што је у случају ништавости уговора, свака уговорна страна дужна да врати другој све оно што је примила по основу таквог уговора, а ако то није могуће или ако се природа онога што је испуњено противи враћању, има се дати одговарајућа накнада у новцу, према ценама у време доношења судске одлуке, уколико закон што друго не одређује.

У конкретном случају, између парничних странака је сачињен договор о закључењу купопродајног уговора који је требало да за предмет има предметне непокретности, међутим, уговор о купопродаји није закључен, нити су тужени тужиоцима исплатили купопродајну цену за предметне непокретности. Пошто, како у време када су између парничних странака вођени преговори и потписан „договор“, тако и након усељења тужених у непокретности тужилаца (у марту 2014.године), су закони о промету непокретности прописивали за уговор о промету непокретности писану форму уз оверу потписа уговарача од стране суда, односно јавног бележника, следи да је усмени уговор о купопродаји ништав, јер је противан принудним прописима. Конвалидација уговора који није закључен у законом прописаној форми је могућа ако су уговорне стране извршиле, у целини или у претежном делу, обавезе које из њега настају, у смислу одредбе члана 73. Закона о облигационим односима, а то овде није случај пошто тужени нису тужиоцима исплатили купопродајну цену. Последица ништавости је обавеза тужених да тужиоцима врате непокретности које користе по основу ништавог уговора, на основу одредбе члана 104. став 1. истог закона..

Наводима ревизије ревидената о томе да је парцела .../... јавна својина у власништву Града Зрењанина, не доводи се у сумњу правилност побијане пресуде.

Предмет ове парнице није та парцела, већ стамбена зграда коју су тужилца ББ и правни претходник тужилца АА, пок. ДД, изградили на тој парцели. С тим у вези, последица ништавости уговора о купопродаји непокретности, на основу ког тужени користе предмете непокретности, је реституција, односно обавеза тужених да те непокретности врате својим сауговарачима, а то су тужилца. Руком писани „договор“ продавца ДД и купца ГГ, о битним елементима уговора о купопродаји, односно предмету и цени, који су потписала два сведока (ЂЂ и ЕЕ), на коју ревиденти у ревизији указују, није битан, јер се уговор о промету непокретности закључује на начин прописан одредбом члана 4.став 1.горе наведених закона о промету непокретности. Нису испуњени ни услови за конвалидацију уговора који није закључен у законом прописаној форми, имајући у виду да тужени тужиоцима нису исплатили купопродајну цену за предметне непокретности.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка јер је донета правилном применом одредбе члана 153. став 1. и 154. Закона о парничном поступку.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у изреци донео применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа - судија
Добрила Страјина,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић