



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5432/2021
16.06.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог АА из ..., као правног следбеника пок. ББ, чији је пуномоћник Петар Ракочевић, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, ПУ Врање, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Лесковцу, Канцеларија Врање и туженог ГПДС „Новоградња“ -у стечају, Врање, кога заступа повереник стечајног управника Бранислав Милосављевић из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца-противтуженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2344/2019 од 05.12.2019. године, у седници већа одржаној 16.06.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца-противтуженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2344/2019 од 05.12.2019. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 2344/2019 од 05.12.2019. године, ставом првим изреке, укинута је пресуда Основног суда у Врању П 315/18 од 29.01.2019. године, у ставовима другом, трећем, четвртном, петом и шестом изреке, и пресуђено тако што је одбијен, као неоснован, тужбени захтев тужиоца да му тужени предају у својину, државину и на коришћење стан у улици ... бр. .. у ... испражњен од лица и ствари, да му предају кључеве од стана и да му омогуће несметано коришћење стана, одбијен, као неоснован, тужбени захтев да се утврди да су ништави и да не производе правно дејство Уговор о замени стана са доплатом, закључен 20.11.1995. године између сада пок. ББ из ... и ГПДС „Новоградња“ Врање заведен под бр. .. од 28.11.1995. године и Уговор о купопродаји непокретности бр. .. од 11.12.1997. године закључен између тужених, усвојен противтужбени захтев туженог-противтужиоца и према тужиоцу-противтуженом и туженом ГПДС „Новоградња“- у стечају Врање утврђено да је тужени- противтужилац по основу Уговора о продаји непокретности од 18.12.1997. године власник двособног стана бр. .. у ..., у Ул. ... бр. ..., ... спрат, улаз прво двориште 64,95 м², обавезан тужилац-противтужени да туженом- противтужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 121.500,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате и одбијен, као неоснован, захтев тужиоца-противтуженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац-противтужени је благовремено изјавио ревизију, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011...18/2020, у даљем тексту: ЗПП), Врховни касациони суд је оценио да ревизија тужиоца-противтуженог није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према чињеничном стању, утврђеном у поступку пред првостепеним судом и након одржане расправе пред другостепеним судом, правни претходник тужиоца, сада пок. ББ је стан у улици ... у ... откупио од Републичке самоуправне интересне заједнице ПИО – Београд- Основне заједнице за поморавски регион Враће по основу Уговора о откупу стана у друштвеној својини овереног 28.12.1991. године и Уговора о једнократном откупу од 12.10.1993. године, овереног 21.10.1993. године под бр. ../93 пред Општинским судом у Врању. Тај стан је, преко свог староца ВВ, уз одобрење Центра за социјални рад у Врању (по решењу од 06.12.1995. године) заменио уз доплату са туженим ГПДС „Новоградња“ Враће по основу неовереног уговора од 20.11.1995. године за стан у улици Уговорачи су реализовали замену, утврдили вредност непокретности које размењују и договорили доплату износа од 50.215,14 динара правном претходнику тужиоца, који је Републичкој управи јавних прихода 15.05.1996. године исплатио порез на пренос апсолутних права на разлику између утврђене и тржишне вредности замењених станова у износу од 1.507,00 динара. Сада пок. ББ је имао пријављено пребивалиште на стану који је разменио са туженим ГПДС „Новоградња“ Враће.

Након извршене размене станова, тужени ГПДС „Новоградња“ Враће је Уговором о продаји непокретности од 11.12.1997. године стан који је добио по основу уговора о замени у улици ... бр. .. у ... продао Републици Србији, МУП-у РС СУП Враће као купцу за купопродајну цену од 885.195,00 динара. Уговор о купопродаји није оверен пред судом, а примопредаја стана је извршена 30.05.2001. године.

Из извештаја РГЗ СКН у Врању од 06.12.2018. године утврђено је да је оснивањем катастра непокретности за КО Враће 1 настала кп. бр. .. која је уписана у ЛН бр. .. КО Враће 1 на име Републике Србије, а да је њен држалац „Пољопродукт“ Враће. Према подацима из извода ЛН бр. ..., стан у улици ... који се налази у стамбеној згради за колективно становање уписаној на кп. бр. .. КО Враће 1 није укњижен, а власник-држалац није утврђен. Према истом изводу из листа непокретности, стамбена зграда је објекат изграђен без одобрења за изградњу. Из извештаја катастра од 29.11.2017. године утврђено је да је тужилац уписан као носилац права својине на стану у улици ... бр. .. у ... на основу решења катастра од 28.11.2016. године, а по захтеву тужиоца који је предметни стан наследио у оставинском поступку иза смрти пок. ББ решењем јавног бележника Оливере Стаменковић из Врања Упп бр. 124-2016 од 23.11.2016. године.

На овако утврђено чињенично стање, правилно је другостепени суд применио материјално право из одредби Закона о промету непокретности, Закона о облигационим односима и Закона о основама својинскоправних односа, цитираних у

образложењу побијане пресуде и оценио да тужбени захтев није осован, а да је противтужбени захтев тужене Републике Србије основан.

Супротно наводима ревизије, одлуку о тужбеном и противтужбеном захтеву другостепени суд је донео правилном применом материјалног права, за коју је дао довољне и јасне разлоге, које у свему као правилне прихвата и овај суд.

Тужени ГПДС „Новоградња“ Врање је грађевинско предузеће које је у оквиру своје делатности вршило изградњу станова за тржиште према одобреној техничкој документацији на локацији у Бујановцу и Врању ради даље продаје. Како из писаних доказа у списима, пре свега образложења решења Центра за социјални рад од 06.12.1995. године (којим је дато одборење - сагласност да старалац правног претходника тужиоца у његово име и за његов рачун закључи уговор о замени непокретности), из садржине Уговора о замени непокретности уз доплату од 20.11.1995. године закљученог са правним претходником тужиоца и Уговора о купопродаји од 11.12.1997. године закљученог са туженом Републиком Србијом, произлази да је тужени ГПДС „Новоградња“ Врање на датој локацији као инвеститор градио и продавао станове, то је правилан закључак нижестепених судова да је тужени ГПДС „Новоградња“ Врање био носилац права располагања најпре станом у улици ... у ... (кога је са правним претходником тужиоца Уговором о замени уз доплату од 20.11.1995. године заменио за спорни стан у улици ... бр. ..), а по извршеној замени станова носилац права располагања станом у улици ... који је Уговором о купопродаји од 11.12.1997. године продат туженој Републици Србији.

У смислу одредбе члана 4. Закона о промету непокретности („Службени гласник СРС“, бр. 9/81) уговор о преносу права на непокретностима у друштвеној својини се закључује у писменом облику, а потписи уговарача оверавају од стране суда, уговор који није сачињен у писменој форми и оверен од стране суда не производи правно дејство, с тим да суд може да призна правно дејство уговора о преносу права на непокретностима између носилаца права својине, уколико промет није забрањен, који је закључен у писменом облику, на коме потписи уговарача нису оверени код суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежном делу, да је непокретност стечена у границама закона, да је плаћен порез на промет, да није повређено право прече куповине и да није повређен други друштвени интерес.

У конкретном случају, Уговор о замени и Уговор о купопродаји закључени су у писаној форми, на њима потписи уговарача нису оверени код суда, али су извршени у целини, на тај начин што је најпре правни претходник тужиоца ББ са туженим ГПДС „Новоградња“ Врање реализовао замену стана у улици ... за стан у улици ... и исплаћена му је доплата у новцу на име разлике у квадратури замењених станова, платио је порез на пренос апсолутних права, уведен је у државину непокретности и на тој адреси је имао пријављено пребивалиште, а по уговору о купопродаји закљученим са туженом Републиком Србијом је исплаћена купопродајна цена и купац је уведен у посед непокретности од када је несметано користи. Код таквог стања ствари су се, и по оцени Врховног касационог суда, стекли услови за конвалидацију ових уговора односно услови за признавање правног дејства у смислу одредбе члана 4. Закона о промету непокретности важећег у време закључења спорних уговора.

У ревизији се понављају наводи који су истицани у жалби против првостепене пресуде, које наводе од значаја за правилну одлуку о изјављеној жалби је правилно и образложено ценио другостепени суд и закључио да нема услова за утврђење ништавости уговора о замени и купопродаји непокретности, самим тим ни услова за предају спорног стана у улици ... тужиоцу, а да су испуњени услови за утврђење права својине на том стану у корист тужене Републике Србије.

На основу изнетог, Врховни касациони суд је, применом члана 414. Закона о парничном поступку, одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија
Весна Субић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић