



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 2231/2021  
08.02.2023. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиље-противтужене АА из ..., чији су пуномоћници Миодраг Рибарић и Дејан Јовановић, адвокати из ..., против туженог-противтужиоца ББ из ..., чији је пуномоћник Виолета Бољевић, адвокат из ..., ради предаје у државину по тужби и ради утврђења права својине по противтужби, одлучујући о ревизији туженог-противтужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1906/20 од 19.01.2021. године, у седници одржаној 08.02.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ДЕЛИМИЧНО СЕ УСВАЈА** ревизија туженог-противтужиоца, **ПРЕИНАЧУЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1906/20 од 19.01.2021. године у делу става првог изреке којим се потврђује став други изреке првостепене пресуде и пресуда Вишег суда у Крагујевцу П 7/18 од 25.05.2020. године у ставу другом изреке, тако што се **ОДБИЈА** захтев тужиље-противтужене АА из ... којим је тражила да се обавезе тужени - противтужилац ББ из ... да јој на име накнаде вредности за неосновано коришћење двособног стана који се налази на другом спрату, као посебан део стамбене зграде за колективно становање у ..., улица ... број ..., стан број ..., за период од 16.09.2014. године закључено са 20.03.2019. године исплати износ од укупно 852.288,34 динара, са законском затезном каматом од 25.10.2019. године до исплате.

У преосталом делу **ОДБИЈА СЕ** ревизија туженог-противтужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1906/20 од 19.01.2021. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев туженог-противтужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Крагујевцу П 7/18 од 25.05.2020. године, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев и обавезан тужени-противтужилац да се исели из двособног стана који се налази на другом спрату, као посебног дела стамбене зграде за колективно становање која се налази у ..., улица ... број ..., стан број ..., и преда га у државину тужиљи-противтуженој, ослобођен од лица и ствари. Ставом другим изреке, обавезан је тужени-противтужилац да тужиљи-противтуженој на име накнаде

вредности за неосновано коришћење наведеног стана за период од 16.09.2014. године па закључно са 20.03.2019. године исплати 852.288,34 динара, са законском затезном каматом од 25.10.2019. године до коначне исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован већи део тужбеног захтева за разлику од потраживаног до досуђеног износа (ставом другим изреке) на име законске затезне камате за утужени период по сваком месечном износу закупнине од подношења тужбе до исплате. Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован противтужбени захтев (основни захтев) којим је тражено да се утврди да тужени-противтужилац по основу јачег правног основа има право својине на предметном стану, што би тужила-противтужена била дужна признати и трпети, као и да дозволи укњижбу туженог-противтужиоца као власника непокретности кроз јавне књиге. Ставом петим изреке, одбијен је као неоснован противтужбени захтев (следећи захтев) којим је тражено да се утврди да је тужени-противтужилац стекао право својине по основу одржаја на предметном стану, што би тужила-противтужена била дужна да призна и трпи и дозволити му да се укњижи као власник на овој непокретности кроз јавне књиге. Ставом шестим изреке, обавезан је тужени-противтужилац да тужили-противтуженој исплати трошкове парничног поступка у износу од 641.062,50 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1906/20 од 19.01.2021. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог-противтужиоца и потврђена првостепена пресуда у ставовима првом, другом, четвртном, петом и шестом изреке. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован захтев туженог-противтужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени-противтужилац је благовремено изјавио ревизију из свих законских разлога.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 18/20) Врховни касациони суд је нашао да је ревизија делимично основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Није основан ревизијски навод да је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 396. став 1. ЗПП, јер је другостепени суд ценио битне жалбене наводе.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени-противтужилац је 1993.године стекао право својине на предметном стану, ближе описаном у изреци првостепене пресуде, откупом (на своје име) од даваоца стана на коришћење. Наредне године, уз сагласност бивше супруге, стан је продао сада пок. ВВ, оцу тужиле-противтужене, преко агенције за промет некретнина, којој је дао пуномоћје за продају (уговор о купопродаји оверен код Општинског суда у Крагујевцу под Ов .../... од 13.05.1994. године. Тужени-противтужилац није предао стан у државину оцу тужиле-противтужене јер је исте године поднео тужбу против њега за поништај наведеног уговора о купопродаји, који поступак је окончан доношењем пресуде Општинског суда у Крагујевцу П 1712/94 од 24.05.2007. године којом је одбијен његов тужбени захтев (правноснажна 03.06.2008. године). Током те парнице, преминуо је отац тужиле-

противтужене (2003.године), а поступак је био настављен против ње као његовог законског наследника.

Стан је још два пута био предмет промета, због чега је вођено више спорова. Најпре је тужени-противтужилац (у току спора са оцем тужиље-противтужене) под принудом стан продао непарничару ГГ (када је изгубио државину стана), закључивши са њим уговор о купопродаји оверен код Првог општинског суда у Београду под Ов .../... од 16.11.1998. године (који уговор је поништен правноснажном пресудом Основног суда у Крагујевцу П 5368/11 од 11.11.2011.године). Потом је ГГ стан продао непарничару ДД и увео је у посед стана, закључивши са њом уговор о купопродаји оверен код Општинског суда у Крагујевцу под Ов .../... од 14.08.2008. године (који је предмет спора пред Основним судом у Крагујевцу по тужби овде туженог-противтужиоца против ових лица ради поништаја наведеног уговора). Правноснажном пресудом Основног суда у Крагујевцу П 5327/12 од 04.02.2013. године обавезан је тужени ГГ да тужиоцу ББ преда у својину и државину предметни стан. У поступку принудног извршења наведене пресуде, тужени-противтужилац је повратио државину предметног стана 25.10.2013.године, пошто је треће лице (ДД) пристало да се исели из стана.

Као власник предметног стана у катастру је уписана ДД на основу решења Службе за катастар непокретности РГЗ - СКН Крагујевац бр. ...-...-...-.../... од 23.02.2010. године (претходно је утврђено да у поступку обнове државног премера и израде катастра непокретности за КО Крагујевац 3 на предметном стану није био утврђен, ни уписан носилац права својине). Током 2013.године тужиља-противтужена и тужени-противтужилац су поднели захтеве за упис права својине на предметном стану у катастру непокретности (који до данас нису решени). Решењем Основног суда у Крагујевцу О 2224/14 од 15.09.2014. године допуњено је оставинско решење Општинског суда у Крагујевцу О 2016/03 од 07.03.2003. године (којим је била расправљена заоставштина пок. ВВ), тако што је тужиља-противтужена оглашена за његовог наследника и на овде спорном стану. Након тога тужиља-противтужена је, преко своје мајке, усменим путем тражила од туженог-противтужиоца предају стана у државину, којем захтеву он није удовољио. Економско-финансијским вештачењем утврђено је висина потраживања тужиље-противтужене према туженом-противтужиоцу због немогућности коришћења спорног стана у утуженом периоду од 16.09.2014. године до 20.03.2019. године, као дана вештачења (имајући у виду цену закупа станова сличних карактеристика и на истој локацији по м2 у случају када би тужиља-противтужена плаћала закуп таквог стана).

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом чланова 3. и 37. у вези чланова 20. став 1., 41. став 1. и 70. став 1. Закона о основама својинско правних односа усвојили тужбени захтев за иселење туженог-противтужиоца и предају спорног стана у државину тужиљи-противтуженој, као законском наследнику купца стана који је стекао право својине на овом стану на основу уговора о купопродаји непокретности који је закључио 1994.године са туженим-противтужиоцем у својству продавца, овереним код надлежног суда, као ваљаног правног основа у смислу члана 4. став 2. и став 4. тада важећег Закона о промету непокретности („Службени гласник СРС“, бр. 63/81 ... 40/98, „Службени лист СРФЈ“, бр. 55/90 – Одлука УСЈ и „Службени гласник РС“, бр 53/93 – др. закон ... 48/94 и др. закон), имајући у виду да тај уговор није поништен судском одлуком по тужби

овде туженог-противтужиоца, а да тужени-противтужилац стан држи без правног основа. Усвојили су и тужбени захтев тужиље-противтужене за исплату тражене накнаде, применом чланова 154. и 155. у вези чланова 12. и 13. Закона о облигационим односима, јер је тужени-противтужилац одбијањем да стан преда тужиљи-противтуженој у државину по њеном захтеву, онемогућио тужиљу-противтужену да предметни стан користи, на који начин јој је периоду од 16.09.2014. године до 20.03.2019. године причинио штету у износу утврђеном вештачењем.

Нижестепени судови су одбили оба противтужбена захтева за утврђење права својине тужиоца-противтуженог на спорном стану (главни и евентуални) јер тужени-противтужилац, имајући у виду правило о терету доказивања из члана 231. ЗПП, није доказао да у односу на тужиљу- противтужену има јачи правни основ сходно одредби члана 41. став 2. Закона о основама својинско правних односа (што је било предмет главног противтужбеног захтева), имајући у виду да је стан 1994.године продао њеном оцу, тако да од тада на предметном стану правно не полаже својинско право. Оценили су да је без утицаја на другачију одлуку то што се он налази у државини предметног стана, јер није доказао испуњеност услова за стицање својине одржајем у смислу члана 28. Закона о основама својинско правних односа (што је било предмет следећег противтужбеног захтева) будући да након продаје стана правном претходнику тужиље-противтужене и њеног захтева за предају стана у државину, није имао савесну државину на предметном стану, као неопходног услова за стицање својине одржајем на непокретности.

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови одлучили побијаном пресудом када су усвојили тужбени захтев за иселење туженог-противтужиоца из спорног стана и предају стана у државину тужиљи-противтуженој, а одбили противтужбене захтеве за утврђење права својине туженог-противтужиоца на спорном стану као неосноване.

Међутим, правна заштита овако постављеном тужбеном захтеву тужиље-противтужене припада применом других материјално-правних прописа.

Наиме, када је предмет уговора о купопродаји непокретност која је уписана у јавне књиге (укњижена непокретност), уговор представља само основ за стицање права својине, а право својине на непокретности стиче се предајом непокретности у државину и уписом у јавне књиге у смислу члана 33. у вези члана 20. Закона о основама својинско правних односа. Када је непокретност која је предмет купопродаје у режиму ванкњижне својине (јер није био установљен катастар непокретности односно друга јавна евиденција о непокретностима или непокретност није уписана у јавну евиденцију о непокретностима), купац такве непокретности стиче право ванкњижне својине на њој ако је уговор о купопродаји ваљан правни посао, ако је испунио своју уговорну обавезу у погледу исплате купопродајне цене и ако му је продавац предао непокретност у државину.

У конкретном случају, предмет уговора о купопродаји закљученог између правног претходника тужиље-противтужене као купца и туженог-противтужиоца као продавца (оверен код Општинског суда у Крагујевцу под Ов .../... од 13.05.1994. године) је био стан који је био у режиму ванкњижне својине, који продавац није предао у државину купцу. У погледу ваљаности тако закљученог уговора о купопродаји

Врховни касациони суд прихвата као правилне разлоге нижестепених судова који су се позвали на одредебе члана 4. ставови 2. и 4. тада важећег Закона о промету непокретности („Службени гласник СРС“, бр. 63/81 ... 40/98, „Службени лист СРФЈ“, бр. 55/90 – Одлука УСЈ и „Службени гласник РС“, бр 53/93 – др. закон ... 48/94 и др. Закон). Супротно ревизијским наводима, купац (правни претходник тужиле-противтужене) је испунио своју уговорну обавезу и исплатио купопродајну цену (о чему се изјаснио суд у правноснажној пресуди Општинског суда у Крагујевцу П 1712/94 од 24.05.2007. године којом је одбијен тужбени захтев овде туженог-противтужиоца за поништај тог уговора због неисплате купопродајне цене и прекомерног оштећења). Међутим, продавац (тужени-противтужилац) своју уговорну обавезу није испунио јер није предао стан купцу у уговореном року, па ни касније иако је то правни следбеник купца то тражио, због чега није дошло до стицања својине на предмету купопродаје од стране купца.

Одредбом члана 148. став 1. ЗОО, прописано је да уговор ствара права и обавезе за уговорне стране. Одредбом става 2. истог члана, прописано је да уговор има дејство и на универзалне правне следбенике уговорних страна, изузев ако је шта друго уговорено или што друго не произлази из природе самог уговора. Одредбом члана 262. став 1. ЗОО, прописано је да је поверилац у обавезном односу овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити савесно у свему како она гласи. Одредбом члана 454. став 1. ЗОО је прописано да се уговором о продаји обавезује продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар. Одредбом члана 467. став 1. истог закона је прописано да продавац дужан предати ствар купцу у време и на месту предвиђеним уговором. Одредбом става 2. истог члана је прописано да је продавац извршио обавезу предаје купцу, по правилу, кад му ствар уручи или преда исправу којом се ствар може преузети.

Код изнетих разлога, тужиле-противтуженој као правном следбенику купца који је испунио своју уговорну обавезу према продавцу у погледу исплате купопродајне цене стана сходно члановима 454. став 1. и 467. став 1. (уговор о купопродаји) у вези чланова 148. ставови 1. и 2. и 262. став 1. ЗОО, припада право да од туженог-противтужиоца као продавца тражи испуњење уговорне обавезе из уговора о купопродаји која се састоји у обавези предаје стана (предмета купопродаје) у државину.

С друге стране, и по оцени Врховног касационог суда, противтужбеним захтевима за утврђење права својине туженог-противтужиоца на спорном стану се није могла пружити правна заштита. Из утврђеног чињеничног стања произлази да је као власник овог стана од 2010. године у катастру као јавној евиденцији о правима на непокретностима уписана непарничар ДД. У таквој ситуацији противтужбом као нужни супарничар морало је бити обухваћено и ово лице сходно члану 211. став 1 ЗПП којим је прописано да нужно супарничарство постоји ако по закону или због природе правног односа тужбом морају да се обухвате сва лица која су учесници материјалноправног односа, имајући у виду да утврђење права својине делује према свима (*erga omnes*), што је овде изостало.

Неосновано се ревизијом напада правилност нижестепених одлука у делу којим је одлучено о тужбеном захтеву за предају стана у државину. Тужиле- противтужена је легитимисана као правни следбеник купца спорног стана да од туженог-противтужиоца као продавца стана тражи извршење његове уговорне обавезе из уговора о купопродаји тј. предају стана у државину. Током поступка тужени-противтужилац није истицао приговор застарелости овог захтева тужиле-

противтужене, а приговор застарелости као материјално правни приговор се према одредби члана 372. став 2. ЗПП не може истицати ни у жалби. Сходно изнетом, тужени-противтужилац се не може сада у ревизији позивати на протек рока за испуњење своје уговорне обавезе према купцу, односно правном следбенику купца.

Поред тога, неосновано се ревизијом напада и правилност нижестепених одлука у делу којим је одлучено о противтужбеним захтевима за утврђење права својине (по различитим основима) на спорном стану. Разлози које ревидент износи (савесност његове државине, одсуство сагласности бившег супружника за располагање станом и други разлози) су без утицаја на другачију одлуку, код чињенице да противтужбом као нужни супарничари нису обухваћена сва лица која по основу закључених правних послова и уписа права својине на стану у јавну евиденцију о непокретностима претендују на својину на том стану.

Основано се ревизијом побијају нижестепене одлуке у делу којим је одлучено о тужбеном захтеву тужиље-противтужене за исплату траженог износа због немогућности коришћења спорног стана у утуженом периоду, због погрешне примене материјалног права.

Супротно од становишта нижестепених судова, тужиљи-противтуженој би припадало право да од туженог-противтужиоца потражује накнаду штете због неизвршења уговорне обавезе применом одредбе члана 262. става 2. ЗОО којом је је прописано да када дужник не испуни обавезу или задоцни са њеним испуњењем, поверилац има право захтевати и накнаду штете коју је услед тога претрпео. Међутим, основано се ревизијом указује да тужиља-противтужена током поступка није доказала у смислу члана 231. ЗПП да је неиспуњењем обавезе туженог као продавца (да преда стан купцу) претрпела штету. Током поступка тужиља-противтужена ни у поднеску којим је извршила преиначење тужбе истицањем и овог захтева, ни у свом страначком исказу (два пута саслушавана), нити другим изведеним доказима, није доказала, по правилу о терету доказивања, да је због тога претрпела штету (тако што је у утуженом периоду плаћала закуп другог стана или имала намеру да стан изда у закуп). Нижестепени судови су закључак о томе извели погрешном оценом налаза и мишљења вештака и исказа вештака на рочишту (који се изјашњавао о могућностима коришћења стана од стране тужиље-противтужене, између осталог, и о закупу таквог стана).

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у ставовима првом и другом изреке применом чланова 416. став 1. и 414. став 1. ЗПП.

Одлука о трошковима парничног поступка је донета применом члана 165. став 2. у вези члана 153. став 2. Закона о парничном поступку. Ревизија туженог је у претежном делу одбијена. Зато је обзиром на постигнути успех у спору и његов захтев за исплату трошкова ревизијског поступка одбијен као неоснован.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић