



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 6238/2021
20.04.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновићи Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужилаца–противтужених АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Предраг Загорчић, адвокат из ..., против туженог ВВ из ... и туженог-протвужиоца „Тренд инвест“ ДОО Београд – Чукарица, чији је заједнички пуномоћник Игор Додић, адвокат из ..., ради утврђења по тужби и ради исплати по противтужби, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 844/21 од 01.07.2021. године, у седници одржаној 20.04.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 844/21 од 01.07.2021. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 1821/17 од 01.02.2021. године, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев тужилаца-противтужених АА и ББ. Ставом другим изреке, утврђено је да је ништав и без правног дејства уговор о размени непокретности сачињен између првотуженог ВВ и друготуженог-противтужиоца „Тренд инвест“ ДОО Београд – Чукарица оверен 05.09.2017. године у предмету Јавног бележника Весне Милков у Новом Саду бр. ОПУ 1590-2017, па се овлашћују тужиоци-противтужени да на основу ове пресуде изврше брисања уписа права власништва у корист првотуженог на некретнинама у стамбеној згради за колективно становања у улици ..., зграда број .., улаз број .., на кат. парцели .. и то трособан стан број .. у површини од 71 м² на првом спрату и гаража – једно гаражно место број .., у површини од 19 м², у сутерену, све уписано у лист непокретности .. КО Нови Сад I, што су тужени дужни признати и трпети. Ставом трећим изреке, утврђено је да су тужиоци-противтужени власници у целости у 1/1 дела, на равне – једнаке делове, свако са по 1/2 дела предметних некретнина, што су тужени дужни признати и трпети да тужиоци-противтужени своје право власништва на основу пресуде упишу у катастарским књигама РГЗ СКН Нови Сад. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев друготуженог-противтужиоца „Тренд инвест“ ДОО Београд – Чукарица којим је тражио да се обавезу тужиоци-противтужени АА и ББ да му на име дуга солидарно исплате износ од 7.982.980,00 динара са законском затезном каматом од 09.06.2009. године, као дана доспелости, до исплате, а да се уколико ову обавезу не испуне у остављеном року раскине купопродајни уговор оверен пред Општинским

судом у Новом Саду дана 08.06.2009. године под Ов1 23705/2009 закључен између тужилаца-противтужених и друготуженог-противтужиоца, и да се обавезу тужиоци-противтужени да врате у посед друготуженом-противтужиоцу предметне непокретности ближе описане у том ставу изреке, што би тужиоци-противтужени били дужни признати и трпети да друготужени-противтужилац своје право власништва на основу ове пресуде упишу у катастарским књигама, као и да се обавезу тужиоци-противтужени да друготуженом-противтужиоцу накнаде трошкове поступка са законском затезном каматом од дана када су наступили услови за извршење до исплате. Ставом петим изреке, обавезани су тужени да тужиоцима-противтуженима солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 709.028,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 844/21 од 01.07.2021. године, одбијена је жалба тужених и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

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

Испитујући побијану одлуку у смислу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11 ... 18/20), Врховни касациони суд је нашао да ревизија 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, док се на друге битне повреде одредаба парничног поступка ревизијом тужених одређено не указује.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци-противтужени АА и ББ (који живе у иностранству) су посредством агенције ступили у контакт са ГГ, тадашњим законским заступником друготуженог – противтужиоца „Тренд инвест“ ДОО Београд – Чукарица, које правно лице је било инвеститор изградње стамбене зграде Новом саду, у Улици ... број .. . Дана 26.03.2008. године закључен је предуговор о купопродаји некретнине у изградњи (потписан од свих уговарача) између тужилаца-противтужених као купаца и друготуженог-противтужиоца као продавца, чији је предмет био стан у овој згради ближе описан у изреци побијане пресуде (тада са површином од 70,75м²). Уговорена купопродајна цена износила је 91.400,00 евра (у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања), са плаћања у три рате: 45.700,00 евра до 05.04.2008. године, 27.400,00 евра до 01.07.2008. године и 18.280,00 евра приликом предаје стана у посед купцима. Након тога, дана 30.12.2008. године закључен је и анекс предуговора (потписан од стране тужиоца-противтуженог ББ и тадашњег законског заступника друготуженог ГГ) чији предмет је била купопродаја гараже ближе описана у изреци побијане пресуде (са површином 16,64 м² у анексу). Анексом је извршен и коначан обрачун за стан и гаражу, према којем су купци у обавези да плате продавцу износ од још 28.040,00 евра (од чега за стан на име на име преосталог дела купопродајне цене 18.504,00 евра до 30.12.2008. године, а за гаражу 9.500,00 евра до 12.01.2009. године). Уговорено је (анексом) да ће купци ступити у посед ових некретнина слободних од лица и ствари најкасније до 31.03.2009. године.

Тужиоци-противтужени су исплатили целокупну купопродајну цену предметних некретнина „на руке“ ГГ, тадашњем законском заступнику друготуженог као продавца, на његов захтев, у више наврата и то у канцеларији адвоката Владете Тарапајића. О овим исплатама су сачињене три признанице од стране продавца, које су пратили и одговарајући рачуни издати од стране продавца, и то: признаница од 09.04.2008. године на износ од 44.200,00 евра у динарској противвредности као аванс за куповину стана (као и рачун 11.04.2008. године на износ од 3.719.840,00 динара, при чему је у дневнику благајне продавца под бр.16/08 од 10.04.2008. године констатован пријем пазара од купаца у овом износу уз давање налога благајни бр.21/08 од 10.04.2008. године да се у корист рачуна продавца прими пазар у том износу), признаница од 11.06.2008. године на износ од 27.420,00 евра у динарској противвредности на име дела купопродајне цене стана (као и рачун од 11.06.2008. године на износ од 2.165.000,00 динара, а у дневнику благајне продавца под бр.22/08 од 11.06.2008. године констатован је пријем пазара од купаца у овом износу уз давање налога благајни бр.29/08 од 11.06.2008. године да се у корист рачуна продавца наплати примљени пазар у том износу) и признаница 30.12.2008. године на износ од 18.500,00 евра за куповину наведеног стана (као и рачун 30.12.2008. године на износ од 1.628.000,00 динара, а у дневнику благајне продавца под бр.50/08 од 30.12.2008. године констатован је пријем пазара од купаца у овом износу уз давање налога благајни бр.63/08 од 30.12.2008. године да се у корист рачуна продавца наплати примљени пазар у том износу).

Након тога, дана 08.06.2009. године закључен је уговор о купопродаји предметних непокретности - трособног стана број .. у површини од 71 м² на првом спрату стамбене зграде у Новом Саду, у улици ... и гараже – једно гаражно место број .., у површини од 19 м² у сутерену ове стамбене зграде између тужилаца-противтужених АА и ББ као купаца са једнаким уделитема и друготуженог-противтужиоца „Тренд инвест“ ДОО Београд – Чукарица као продавца, оверен истог дана пред Општинским судом у Новом Саду Ов1 23705/09, за купопродајну цену од укупно 7.982.980,00 динара (од чега за стан 7.512.980,00 динара, а за гаражу 470.000,00 динара). У уговору је констатовано да су купци исплатили купопродајну цену у целости, као и да су ступили у посед непокретности слободних од лица и ствари (члан 4.). Продавац је дао своју безусловну сагласност да се купци могу без даљег питања и одобрења уписати у јавну евиденцију непокретности као сувласници предметне непокретности када се за то стекну законски услови (члан 5.). Уговор су потписали тужиоци-противтужени као купци и ГГ као законски заступник друготуженог-противтужиоца (продавца), а на уговору се налази деловодни печат продавца. Дана 09.06.2009. године продавац је издао купцима коначни рачун бр. 13 за стан на износ од 7.512.980,00 динара и коначни рачун бр. 14 за гаражу на износ од 470.000,00 динара. Истог дана су издата и два фискална рачуна са овим износима. Тужиоци-противтужени су у посед стана ступили даном потписивања уговора о купопродаји. Иако су у том периоду живели у иностранству, повремено су долазили у стан, редовно плаћали режијске трошкове и у кратком времену га издавали у закуп (тако да је и купац имао кључ од стана).

Вештачењем преко вештака економско-финансијске струке, утврђено да је купопродајна цена за стан и гаражу у целости исплаћена продавцу у износу од 7.982.980,00 динара уплатом на његов рачун и то: 10.04.2008. године износа од

3.719.980,00 динара, 11.06.2008. године износа од 2.165.000,00 динара, 30.12.2008. године износа од 1.628.000,00 динара и 23.03.2009. године износа од 470.000,00 динара. Током 2017. године, тужиоци-противтужени су желели да реализију укњижбу стана и гараже, када су сазнали да се као власник уместо продавца води првотужени ВВ по основу уговора о размени непокретности закљученог 05.09.2017. године између ВВ и друготуженог-противтужиоца „Тренд инвест“ ДОО Београд – Чукарица солемнизованог код јавног бележника истог дана. Предмет уговора је била размена, између осталог и спорних непокретности - трособног стана број .. у површини од 71 м² на првом спрату стамбене зграде у Новом Саду, у улици ... и гараже – једно гаражно место број .., у површини од 19 м² у сутерену ове стамбене зграде, које су се у то време водиле на име друготуженог-противтужиоца са непокретностима (КО ...) у сувласништву првотуженог ВВ са уделом од 1/3 дела. На основу овог уговора у Листу непокретности .. КО Нови Сад 1, као власник предметних непокретности (стан и гаража) уписан је првотужени ВВ, иако никада није био у њиховом поседу. Он је био уписан као заступник друготуженог-противтужиоца „Тренд инвест“ ДОО Београд – Чукарица решењем Агенције за привредне регистре од 03.08.2017. године.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су усвојили тужбени захтев тужилаца-противтужених, а одбили противтужбени захтев друготуженог-противтужиоца, позивајући се на одредбе члана 20. став 1. у вези члана 33. Закона о основама својинско-правних односа и чланова 103. став 1. и 454. у вези члана 124. Закона о облигационим односима чланова (ЗОО). Закључили да су тужиоци-противтужени још 2009. године постали ванкњижни сувласници предметних непокретности (трособан стан број .. у површини од 71 м² на првом спрату стамбене зграде у Новом Саду, у улици ... и гараже – једно гаражно место број .., у површини од 19 м² у сутерену ове стамбене) са једнаким уделима на основу ваљаног правног основа – уговора о купопродаји од 08.06.2009.године, исплате купопродајне цене у целости (што је утврђено економско финансијским вештачењем, а што произлази и из евиденције друготуженог) и ступања у државину предметних непокретности на дан закључења и овере уговора. У моменту каснијег располагања предметним непокретностима путем уговора о размени, туженима није могло остати непознато да тужиоци-противтужени имају квалификовану државину на основу пуноважног правног посла (државина са атрибутом својине којој недостаје упис у јавну књигу да би постала перфектна), посебно имајући у виду да је првотужени ВВ 03.08.2017. године постао законски заступник друготуженог правног лица односно месец дана раније у односу на закључење уговора о размени од 05.09.2017. године који за предмет, између осталог, има и спорне непокретности и на основу ког правног посла је првотужени уписан у јавној евиденцији непокретности као власнико ових непокретности, иако никада није био у њиховом поседу. Стога су закључили да је ништав предметни уговор о размени закључен између тужених у делу у којем за предмет има овде спорне непокретности (стан и гаража) и да у том делу не производи правно дејство (што је, између осталог, предмет тужбеног захтева). Како су тужиоци-противтужени као купци испунили у потпуности своју обавезу према друготуженом-противтужиоцу као продавцу исплатом уговорене купопродајне цене за ове непокретности, то друготужени-противтужилац неосновано од њих потражује утужени износ, а нису испуњени ни услови за раскид предметног уговора о купопродаји од 08.06.2009.године у смислу члана 124. ЗОО јер је у целости извршен (што је предмет противтужбеног захтева).

Нижестепени судови су разматрали и савесност стицалаца (тужилаца-противтужених и првотуженог) са аспекта вишеструког отуђења истих непокретности (наведеног стана и гараже) различитим стицаоцима, у ком случају би се о јачем праву одлучивало применом начела морала, савесности и поштења и начела забране злоупотребе права из чланова 12. и 13. ЗОО. Имали су у виду да је тужени-противтужилац „Тренд инвест“ ДОО Београд – Чукарица најпре продао предметне непокретности тужиоцима-противтуженима по уговору о купопродаји од 08.06.2009.године, а потом истим непокретностима располагао у корист првотуженог ВВ уговором о размени од 05.09.2017. године. По налажењу нижестепених судова, тужиоци-противтужени иако су имали правно ваљан правни посао нису се укњижили у катастру непокретности, док је првотужени ВВ исходовао укњижбу на своје име на основу наведеног уговора о размени иако никада није био у државини ових непокретности, за шта су тужиоци-противтужени сазнали 2017. године у покушају реализације укњижбе. Тужиоци-противтужени су савесни и имају јачи правни основ у односу на овог туженог као каснијег несавесног стицаоца. Несавесност првотуженог произилази из чињенице да је 03.08.2017. године постао законски заступник туженог правног лица односно месец дана раније у односу на закључење уговора о размени од 05.09.2017. године, који за предмет, између осталог, има и спорне непокретности, а на основу ког правног посла је уписан у јавној евиденцији непокретности као власник предметног стана и гараже, иако никада није био у њиховом поседу, па је имао могућност да се упозна са пословањем овог правног лица, као и чињеницом да су ове непокретности биле предмет продаје тужиоцима-противтуженима по раније закљученом уговору о купопродаји од 08.06.2009. године. Такође су имали у виду налаз и мишљење вештака економско-финансијске струке од 24.01.2020. године, којим је утврђено да су тужиоци купопродајну цену предметних непокретности у целости исплатили, те да је новчани износ од 7.982.980,00 динара уплаћен на текући рачун друготуженог као продавца, што је и констатовано у члану 4. уговора (да су купци у целости исплатили купопродајну цену).

По налажењу Врховног касационог суда правилно су нижестепени судови применили материјално право закључивши да је тужбени захтев основан, а противтужбени захтев неоснован, дајући разлоге које у свему прихвата и овај суд.

Одредбом члана 20. Закона о основама својинско-правних односа је прописано да се право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем.

Одредбом члана 12. ЗОО је прописано да су у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа стране дужне да се придржавају начела савесности и поштења. Одредбом члана 13. овог закона је прописано да је забрањено вршење права из облигационих односа противно циљу због кога је оно законом установљено или признато.

Одредбом члана 103. став 1. ЗОО је прописано да је уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

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. овог закона је прописано да продавац дужан предати ствар купцу у време и на месту предвиђеним уговором. Према ставу 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.

Неосновано се ревизијом тужених указује на погрешну примену материјалног права. У конкретном случају тужени су злоупотребом материјално правних одредби из чланова 12. и 13. ЗОО закључили уговор о размени који је за предмет, између осталог, имао и непокретности раније отуђене тужиоцима-противтуженима по уговору о купопродаји које су им биле предате у државину, на основу ког уговора о размени се тужени ВВ уписао као њихов власник у катастру непокретности. Такође су неосновани наводи ревизије да је нижестепеним пресудама утврђена ништавост целог уговора о размени, иако је предмет тог уговора био и троипособан стан бр. .. - дуплекс, површине 91м2, у поткровљу стамбене зграде у улици ..., јер то не одговара утврђеном чињенично стању. Нижестепени судови су одлучивали у границама постављеног тужбеног захтева који се односио на утврђење ништавости наведеног уговора о размени у делу којим је располагамо непокретностима претходно продатим тужиоцима-противтуженима и овлашћењу тужилаца-противтужених да на основу пресуде траже брисање уписа права власништва у корист првотуженог ВВ на тим некретнинама, што су тужени дужни признати и трпети, док је пуноважност располагања (истим уговором о размени) и станом на који се указује у ревизији предмет другог парничног поступка пред истим судом (П 443/18). Овим се заправо указује на непотпуно утврђено чињенично стање, што не може бити разлог за изјављивање ревизије у смислу члана 407. став 2. ЗПП. Осталим наводима ревизије се понављају наводи истицани у жалби, који су били предмет правилне оцене другостепеног суда.

Из наведених разлога, одлучено је као у изреци применом члана 414. став 1. ЗПП.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић