



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4299/2023
09.11.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Зорица Срећковић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., кога заступа пуномоћник Драган Субашић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 445/22 од 13.07.2022. године, у седници одржаној 09.11.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 445/22 од 13.07.2022. године, пресуда Првог основног суда у Београду П 1407/18 од 07.03.2020. године и допунско решење истог суда П 1407/18 од 26.10.2021. године, па се предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 1407/18 од 07.03.2020. године, у ставу 1. изреке, која је исправљена решењем истог суда П 1407/18 од 26.10.2021. године, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је уговор о купопродаји локала који је закључен 12.12.2005. године између брокерско-дилерске фирме „ЈУ Финансијски центар“, АД Београд и туженог оверен код Другог општинског суда у Београду 27.12.2005. године, под Ов бр.15642/05 ништав и да не производи правно дејство, као и да се укину све правне радње предузете после 11.12.2005. године на основу наведеног уговора о купопродаји, и да се стави ван снаге решење Другог општинског суда у Београду Дн бр.8663/06 од 08.05.2006. године, као неоснован. Ставом другим, одбија се тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је власник локала описаног у том ставу изреке пресуде, као и да се може на основу пресуде укњижити као власник предметне непокретности, што је тужени дужан признати и трпети, као неоснован. У ставу 3. тужилац је обавезан да туженом накнади трошкове поступка у износу од 600.000,00 динара.

Допунским решењем Првог основног суда у Београду П 1407/18 од 26.10.2021. године обавезан је тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка плати износ од 45.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема отправка решења, а ставом другим изреке је предлог туженог ББ за доношење допунског решења о трошковима у делу који се односи на судске таксе на одговор за ревизију одбијен.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 445/22 од 13.07.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Првог основног суда у Београду П 1407/18 од 07.03.2020. године и допунско решење истог суда П 1407/18 од 26.10.2021. године, у ставу првом изреке. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да исплати туженом износ од 36.750,00 динара на име трошкова другостепеног поступка. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побјану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 18/20), Врховни суд је утврдио да је ревизија 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, нити је учињена битна повреда поступка на коју се у ревизији тужиоца указује.

Међутим, нижестепени судови су погрешно применили материјално право, што је за последицу имало непотпуно утврђено чињенично стање, а што представља укидни разлог.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је као купац 06.08.1996. године, закључио са берзанским посредником, брокерско-дилерском фирмом „ЈУ Финансијски центар“ АД као продавцем, кога је заступао директор ББ, овде тужени, уговор о купопродаји локала описаног у првостепеној пресуди за износ од 51.615 немачких марака, што ће се исплатити у 18 једнаких месечних рата од по 2.868 немачких марака у динарској противвредности према курсу на тржишту новца у време плаћања, с тим што месечна рата доспева 10. у месецу и то почев од септембра 1996. године, а до фебруара 1998. године. Према члану 2. уговора купац ступа у посед локала у року од 3 дана по коначној исплати купопродајне цене и овери уговора о суду. Овај уговор није оверен код суда. Тужилац је у поступку доствио признанице као доказ да је исплатио купопродајну цену, а те признанице су наведене у одлукама нижестепених судова са износом, датумом уплате и назнаком потписника и те исправе су судови ценили. Тужени је као купац са брокерско-дилерском фирмом „ЈУ Финансијски центар“ АД као продавцем закључио уговор о купопродаји раније поменутог локала за износ од 575.000,00 динара са роком плаћања до 31.12.2005. године. Продавац се сагласио да купац на основу уговора и потврде о исплати купопродајне цене изврши укњижбу без посебне сагласности и учешћа продавца. Уговор је оверен код Другог општинског суда у Београду 27.12.2005. године под Ов бр.19642/05, а у јавним књигама извршен је упис власништва у корист туженог. Агенција за привредне регистре је 31.01.2006. године објавила одлуку о покретању поступка ликвидације брокерско – дилерског друштва „ЈУ Финансијски центар“ и позвани су повериоци да своја потраживања пријаве у року од 60 дана од дана објављивања огласа на интернет страници агенције. Тужилац је преко пуномоћника дана 27.03.2006. године пријавио потраживање које се односи на поменути локал. Одлуком ликвидационог управника брокерско дилерског друштва „ЈУ Финансијски центар“ АД у ликвидацији од 17.05.2006. године пријава потраживања тужиоца је одбачена као неуредна. Након тога је 25.05.2006. године забележено

брисање поменутог друштва из регистра привредних субјеката Агенције за привредне регистре по спроведеном поступку ликвидације.

Код напред утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови налазе да су тужбени захтеви неосновани јер тужилац у поступку није доказао да је његов писани уговор о купопродаји локала, који није оверен код суда, извршен, те да му се може признати правно дејство. Отуда тужилац није доказао да је постао власник спорног локала, а како му је неоснован захтев за својину на овом локалу, то су неосновани и остали тужбени захтеви.

Врховни суд налази да се оваква правна аргументација не може прихватити као правилна.

Нижестепени судови закључују да тужилац није доказао да је исплатио купопродајну цену. Међутим, тужилац је презентирао у току поступка признанице о уплати – ради исплате цене, које признанице је тужени оспорио. Чињеница је да признанице постоје, а тужени на ком је терет доказивања супротне чињенице то није доказао. Судови нису утврђивали чињенице од значаја за околност да ли је исплаћена укупна цена у целости или у претежном делу.

Нижестепени судови закључују да тужилац није уведен у посед као власник, већ му је локал дат у закуп, из ког се касније иселио, да би потом посед накнадно стекао самоиницијативно, при чему докази изведени у току поступка не указују на такву ситуацију. У уговору је констатовано да купац ступа у посед локала у року од три дана по коначној исплати цене и овере уговора у суду. Уговор није оверен код суда. Према члану 4. став 4. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 43/81... 48/94) предвиђено је да суд може признати правно дејство уговора о преносу права непокретности између носилаца права својине уколико промет није био забрањен, који је закључен у писменом облику, на коме потписи уговарача нису оверени код суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, 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 овом случају постоје два теретна уговора и два купца за исту ствар. Фактички, тужилац је у државини спорног локала. При оваквој ситуацији ако су испуњени услови за конвалидацију тужиоцевог уговора требало је да нижестепени судови имају у виду одредбу члана 41. став 2. ЗОСПО којим је прописано: „када се два лица сматрају претпостављеним власницима исте ствари, јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно у односу на лице које је ствар стекло бестеретно. Ако су правни основ ових лица исте јачине првенство има лице код кога се ствар налази.“

При свему овоме мора се имати у виду савесност купаца, коју чињеницу нижестепени судови уопште нису утврђивали. Ако савесност тужиоца у погледу исплате цене и државине постоји (то се мора утврђивати) онда се мора размотрити примена назначене одредбе члана 41. став 2. ЗОСПО. Ако је тужени ББ могао да зна да је тужилац у државини локала, морао је да се информише о основу државине тужиоца. Савесност странака у погледу свих ових чињеница за стицање својине на локалу је од битног значаја за правилно и потпуно утврђење чињеничног стања и доношења законите одлуке. Тек након утврђивања свих неопходних чињеница и њихове правилне оцене може се донети законита одлука.

На основу члана 416. став 2. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић