



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 19051/2024
03.10.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., са боравиштем у Републици ..., чији је пуномоћник Дејан Ковачевић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., Република ..., чији је пуномоћник Илија Дражић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5171/22 од 29.02.2024. године, у седници одржаној 03.10.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиље изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5171/22 од 29.02.2024. године, у ставовима другом, трећем, четвртном и петом изреке.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5171/22 од 29.02.2024. године, на основу одржане расправе, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 670/19 од 13.06.2022. године у делу става трећег изреке, којим је утврђено да је тужиља власник 61/135 идеалних делова стана број .., у улици ... број .., изграђеног на кат. парцели број .. КО ... ЛН бр. ..., што је тужени дужан да призна и трпи да се тужиља на основу ове пресуде укњижи код РГЗ – Службе за катастар непокретности. Ставом другим изреке, преиначена је наведена првостепена пресуда у ставу другом изреке, тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је уговор о купопродаји стана од 16.08.2011. године, закључен између тужиље, као продавца, заступане преко пуномоћника ВВ и туженог ББ, као купца, оверен пред Првим основним судом у Београду 30.08.2011. године, под Ов. бр. 132923/11 ништав и не производи правно дејство. Ставом трећим изреке, преиначена је наведена првостепена пресуда у преосталом делу става трећег изреке, тако што је одбијен тужбени захтев да се утврди да је тужиља власник 74/135 идеалних делова стана број .., у улици ... број .., изграђеног на кат. парцели број .. КО ..., ЛН бр. ..., што би тужени био дужан да призна и трпи да се тужиља на основу ове пресуде укњижи код РГЗ – Службе за катастар непокретности. Ставом четвртим

изреке, преиначена је наведена првостепена пресуда у ставу четвртом изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев којим је тражено да суд обавезе туженог да се исели из двособног стана број ..., који се налази на трећем спрату куће у улици ... број .. у Београду, на кат. парцели .. КО ..., уписан у ЛН бр. .. и да исти преда тужиљи слободан од лица и ствари. Ставом петим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу петом изреке означене првостепене пресуде тако што је одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, у делу којим је првостепена пресуда преиначена, тужила је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужени је поднео одговор на ревизију. Захтев за накнаду трошкова није поставио.

Врховни суд је испитао пресуду донету у другом степену у побијаном делу, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23) и утврдио да је ревизија неоснована.

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, нити је другостепени суд приликом оцене садржине непосредно изведених доказа починио релативно битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 8. ЗПП, на коју је ревизијом указано. На потпуно и правилно утврђено чињенично стање, правилно је примењено материјално право.

Према утврђеном чињеничном стању тужила, држављанка ... је улагала новац у куповину непокретности, те је током боравка у Републици ... 2005. године упознала и спријатељила се са ВВ. На основу закљученог купопродајног уговора од 21.09.2007. године тужила се уписала у Катастру непокретности као власник двособног стана број .. у Београду, на адреси ... број .. . Површина стана није била означена у Катастру непокретности. Након ступања у посед стана, тужила је без прибављања дозвола надлежних управних органа извршила адаптацију стана површине 126 м², на који начин је формирана заједничка улазна просторија од 3,82 м², из које се улази у стан лево, површине 72 м² и стан десно, површине 59,24 м². Судским овереним пуномоћјем од 14.12.2009. године тужила је овластила ВВ да у њено име и за њен рачун може закључити предуговор, односно уговор о купопродаји овог стана, оверити потписе, дати сагласност за упис права својине купца, примити износ купопродајне цене и предузимати све радње у циљу реализације тог правног посла. Тужени, са пребивалиштем у ... је у сврху обезбеђења стамбене потребе ћерки за студирање у Београду, ступио у контакт са ВВ, који му је понудио на продају стан лево, површине 73 м², па након постизања сагласности воља и исплате купопродајне цене од 130.000 евра, закључен је купопродајни уговор од 16.08.2011. године, чији предмет је стан на наведеној адреси, без означавања површине. Тужени је након закључења уговора ступио у посед стана са леве стране површине 73 м², а у Катастру непокретности се уписао као власник уписане непокретности. ВВ је ...2012. године извршио самоубиство. У поруци која је нађена код његовог тела наведено је, између осталог: „Све што је потписао у последња два месеца је било под принудом“. Пре смрти, 20.03.2012. године, он је код нотара у ... оверио изјаву да је од туженог позајмио 70.000

евра и новац задржао за себе, те да је на захтев туженог као средство обезбеђења са њим закључио и судски оверио 30.08.2011. године уговор о купопродаји стана у Београду од 16.08.2011. године. Навео је и да позајмљени новац од 70.000 евра у целости задржао за себе, да власница стана за тај правни посао није знала и да је он за те потребе искористио судски оверено пуномоћје од 14.12.2009. године, иако му је она пуномоћје отказала још 2010. године, када је одустала од продаје стана. Међу странкама није спорно да тужиља пуномоћје дато ВВ 14.12.2009. године није опозвала у писменој форми. Станови који су фактички формираны адаптацијом могу бити изражени као сувласнички делови укупно уписане, односно измерене површине стана број ..., па стан који је купио тужени представља 74/135 идеалних делова, а стан којим није располагао 61/135 идеалних делова непокретности.

Првостепени суд на основу одредби чланова 12, 47, 49. и 103. Закона о облигационим односима налази да је закључени купопродајни уговор 16.04.2011. године ништав, пошто је тужиља била власник једног стана површине 126 м², па стан означен са површином од 73 м² није представљао могућ и допуштен предмет обавезе. Осим тога, закључени уговор не одговара стварној вољи уговорних страна, он је фиктиван јер представља средство обезбеђења потраживања туженог према покојном ВВ у висини позајмљеног износа новца.

Другостепени суд, на основу непосредно изведених доказа и утврђених чињеница, применом одредби чланова 84, 85, 90, 92. и 93 Закона о облигационим односима, као и чланова 9, 19. и 33. Закона о основама својинскоправних односа налази да спорни купопродајни уговор није ништав, пошто је тужени као савестан купац стекао у својину и посед стан који је означен као предмет уговора, те одбија захтев за утврђење ништавости уговора и упис права својине тужиље у аликвотном делу од 74/135, који по налазу вештака одговара реалном делу непокретности коју је тужени стекао у својину на основу реализованог теретног правног посла. По становишту тог суда, тужени из садржине уписа у Катастру непокретности није могао да закључи да постоји несагласност између површине стана који је уписан у јавној евиденцији и стана који је он купио, а фактичко стање резултат је грађевинских радова које је тужиља извела без дозволе надлежних органа. Стан који у природи постоји и био је предмет купопродаје представља целину подобну за становање, а власништво у јавној евиденцији непокретности се може уписати као сувласнички део према купљеној површини. Према утврђеним околностима, тужени није могао имати знања да је ВВ тужиља усмено опозвала пуномоћје, које је дато на неодређено време. Према томе, реално издвојен стан представља могућ, допуштен и одређен предмет уговора, па уговор није ништав у смислу одредби чланова 47. и 103. Закона о облигационим односима. Уговор, као формалноправно пуноважан, подобан је за упис права својине на аликвотном делу непокретности који одговара површини купљеног стана, па у том делу нема ограничења за стицање права својине. Другостепени суд не прихвата становиште првостепеног суда да је у питању фиктиван уговор, имајући у виду проток времена између његовог закључења и једностране изјаве покојног ВВ по којој је он прикривао уговор о обезбеђењу враћања зајма, у контексту околности под којима је ВВ умро и садржине опроштајног писма породици.

По становишту Врховног суда, правилно је другостепени суд на основу непосредно изведених и оцењених доказа извео закључак о постојању битних чињеница, на које је правилно применио материјално право.

Према Закону о облигационим односима, стране у облигационим односима су слободне, у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја, да своје односе уреде по својој вољи (члан 10.); у заснивању облигационих односа и остваривања права и обавеза из тих односа, стране су дужне да се придржавају начела савесности и поштења (члан 12.); забрањено је вршење права из облигационих односа противно циљу због кога је оно законом установљено или признато (члан 13.); форма прописана законом за неки уговор или који други правни посао важи и за пуномоћје за закључење тог уговора, односно за предузимање тог посла (члан 90. пре измена закона које су ступиле на снагу 11.03.2020. године); властодавац може по својој вољи сузити или опозвати пуномоћје, чак и ако се уговором одрекао тог права, изјавом без посебне форме (члан 92. ставови 1. и 2.); опозивање пуномоћја као и његово сужење нема дејство према трећем лицу које је закључило уговор са пуномоћником или обавило други правни посао, а није знало нити је морало знати да је пуномоћје опозвано, односно сужено (члан 93. став 1.); предмет уговорне обавезе мора бити могућ, допуштен, одређен, односно одредив (члан 46.); ако је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив уговор је ништав (члан 47.); свака уговорна обавеза мора имати допуштен основ (члан 51. став 1.); ако основ не постоји или је недопуштен уговор је ништав (члан 52.); привидан уговор нема дејство међу уговорним странама (члан 66. став 1.).

Према члану 4. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 42/98 и 111/09), који се примењивао у време закључења уговора, уговор о промету непокретности закључује се у писаној форми, а потписи уговарача оверавају од стране суда.

Према Закону о основама својинскоправних односа, физичка и правна лица могу имати право својине на стамбеним зградама, становима, пословним зградама, пословним просторијама, пољопривредном земљишту и другим непокретностима, осим на природним богатствима која су у државној својини (члан 9. став 1.); право својине на посебном делу зграде може постојати на стану, пословној просторији или гаражи, односно гаражном месту (члан 19. став 1.); на основу правног посла, право својине на непокретности ће се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом (члан 33.).

У конкретном случају, чињенично је разјашњено да је тужиља, као страни држављанин који улаже новац у куповину непокретности, након теретног стицања стана у Београду површине 126 м², без одобрења надлежних органа реконструкцијом створила две стамбене целине, без евидентирања ове промене у надлежном катастру, као правној евиденцији непокретности. У јавној евиденцији непокретности површина стана није била уписана, нити је тужиља означила површину стана у пуноважном пуномоћју, којим је овластила свог пријатеља ВВ да станом располаже и на треће лице пренесе својину, као и да прими купопродајну цену. Од времена закључења спорног купопродајног уговора, тужени је у поседу стана. Нема чињеница које би указивале да је тужени знао, односно према околностима могао знати да ВВ нема пуномоћје за располагање станом, који је он теретно стекао и исплатио пуномоћнику уговорену купопродајну цену, па је правилно изведен закључак (члан 231. став 1. ЗПП) да једностране изјаве покојног ВВ дате пре него што ће извршити самоубиство не потврђују наводе тужбе да спорни купопродајни уговор прикрива уговор о обезбеђењу потраживања туженог према ВВ.

Имајући у виду наведено меродавно материјално право, као и утврђено чињенично стање спорни купопродајни уговор пуноважан је пошто је закључен у форми предвиђеној законом, предмет купопродајног уговора одређен сагласном изјавом воља пуномоћника тужиље и туженог представља део уписане непокретности у јавној књизи, па је тужени у том делу на основу извршеног уписа у јавној евиденцији постао власник 74/135 делова уписаног стана.

Чињенично је утврђено да је тужиља након куповине стана реконструкцијом створила две посебне функционалне целине, да је грађевинске радове извела без дозволе надлежних органа и да није извршила усаглашавање фактичког стања са правним, па у ревизији она неосновано истрајава на становишту да предмет правног промета није могао да буде реални део уписаног стана. Стан који је купио тужени и постао његов власник реално постоји, туженог је у посед стана увело овлашћено лице, уписано право својине је исходом парнице редуковано на површину која одговара располагању које је извршено купопродајним уговором од 16.08.2011. године, па нема повреде принудних прописа које би водиле ништавости уговора, односно престанку права својине туженог на 74/135 делова стана број .. у улици ... број .. .

Из изнетих разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

**За тачност отправка
заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**