



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 3365/2022
19.06.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужилаца – противтужених АА и ББ, обојица из ..., као правних следбеника сада пок. тужиле ВВ, бив. из ..., чији је заједнички пуномоћник Мирко Јовановић, адвокат из ..., против туженог – противтужиоца ГГ из ..., чији је пуномоћник Игор Исаиловић адвокат из ..., ради утврђења права својине по тужби и исељења по противтужби, одлучујући о ревизији туженог – противтужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2628/20 од 09.07.2020. године, у седници одржаној 19.06.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог – противтужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2628/20 од 09.07.2020. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужилаца – противтужених за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 43643/2010 од 04.04.2014. године одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиле – противтужене ВВ да се утврди да је по основу одржаја власница стана број 1 површине 42 м² у приземљу зграде у ул. ... број .. у ... површине 152 м², изграђене на катастарској парцели број ... површине 256 м², сада уписане у привремени лист непокретности број .. КО ... и да се обавезе тужени да призна и трпи да тужилца своје право својине укњижи у лист непокретности број .. КО ... и усвојен противтужбени захтев туженог – противтужиоца те обавезана тужилца – противтужена да се са свим лицима и стварима исели из стана број 1 површине 42 м² у ул. ... број .., у згради изграђеној на катастарској парцели број .. површине 256 м², уписане у лист непокретности број .. КО ..., а раније у привременом листу непокретности број .. КО ... и обавезана да туженом – противтужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 323.250,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2628/20 од 09.07.2020. године, преиначена је првостепена пресуда тако што је усвојен тужбени захтев и утврђено да су тужиоци АА и ББ, као наследници пок. тужиле ВВ, бив. из ... по основу одржаја

власници са по 1/2 идеалних делова стана број 1 површине 42 м², у приземљу зграде у улици ... број .. у ... површине 152 м², изграђене на катастарској парцели број .. површине 256 м², раније уписане у привремени лист непокретности број .. КО ... и обавезан тужени да то призна и трпи да тужиоци своје право упишу у лист непокретности .. КО ... и одбијен противтужбени захтев туженог – противтужиоца којим је тражио да се обавезу тужиоци – противтужени, као наследници пок. тужиље, да се са свим лицима и стварима иселе из стана број 1 површине 42 м² у приземљу зграде у ул. ... број .. у ... површине 152 м², изграђене на катастарској парцели број .. површине 256 м², уписане у лист непокретности број .. КО ..., а раније у привременом листу непокретности број .. КО ..., те је обавезан тужени – противтужилац да тужиоцима – противтуженима солидарно накнади трошкове спора у износу од 720.550,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени – противтужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужиоци су одговорили на ревизију туженог.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП, у вези члана 403. став 2. тачка 3. ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 10/23), а у вези члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“, бр. 10/23) Врховни суд је оценио да је ревизија туженог – противтужиоца дозвољена, али да 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 утврђеном чињеничном стању сада пок. ДД је као носилац станарског права 11.01.1991. године са Општином Земун као продавцем закључила уговор о стицању права својине (откупу) на стану број 1 површине 42 м² који се налази у приземљу стамбене зграде број .. у ... улици у ... саграђеној на катастарској парцели број .. КО ... са роком отплате 20 година (уговор о откупу стана). Решењем Дн 556/91 од 10.05.1991. године дозвољена је укњижба у ЗКУЛ бр. .. КО ... право својине на непокретностима друштвене својине, носиоца права коришћења Општине ..., и то на једном једнособном стану површине 42 м² у згради у улици ... (сада ... број ..), саграђеној на земљишту друштвене својине, катастарској парцели .. у ... у корист ДД.

Овим станом ДД је више пута располагала и то најпре уговором о поклону који је 23.04.1993. године као поклонодавац закључила са ЂЂ, као поклонопримцем којим је у корист поклонодавца уговорено право доживотног плодоуживања и право поклонопримца да у стан уђе тек након смрти поклонодавца као и његова обавеза да плаћа трошкове становања. Уговор је оверен на основу сагласности Министарства финансија РС од 31.03.1993. године а порез на пренос апсолутних права плаћен 20.07.1993. године. Потом је као продавац са ВВ, правним претходником тужилаца, као купцем 01.06.1998. године закључила уговор о купопродаји истог стана описаног као ванкњижно власништво продавца стечено уговором о стицању својине закљученим 11.01.1991. године. Приликом закључења уговора купац је продавцу исплатио купопродајну цену у целости, а продавац је купца у том тренутку увео у посед стана и изјавио да нема права трећих лица на том стану. Уговор је оверен на основу сагласности Министарства финансија РС од 28.05.1998. године. Порез на пренос

апсолутних права плаћен је 03.12.1999. године. Закључењу уговора, чијем закључењу је посредовала агенција за промет непокретности, претходило је закључење предуговора 21.05.1998. године којим је констатовано да је купопродајна цена 38.000,00 ДЕМ и којим се сестра продавца (којој је продавац тестаментом тај стан оставила у наслеђе) сагласила са овом продајом. ЈП за стамбене послове сачинило је 06.07.1998. године спецификацију станова у згради у ... улици број .. у ... у којој је под редним бројем 1 уписан стан број 1 површине 42 м², једнособан у приземљу на коме је власник ВВ и која је од куповине у савесној државини купљеног стана.

Поклонопримац ЂЂ је 30.12.1997. године пред судом овереним уговором продао поклоњени стан купцу ЕЕ за купопродајну цену од 170.000,00 динара уз сагласност уговорних страна да ће предаја стана у посед бити извршена када плодоуживалац умре. Изјавом од 10.08.1994. године уговорне стране су констатовале да је купопродајна цена исплаћена у целости исплатом износа од 20.000,00 ДЕМ. Сагласност за закључење уговора Министарство финансија РС је дало 24.02.1995. године а порез на пренос апсолутних права плаћен 06.08.2009. године. ЕЕ је купљени стан уговором о поклону, овереним пред судом 13.04.2009. године, поклонио ГГ, али му није предао стан у посед.

Решењем Дн 1294/04 од 11.04.2005. године, на предлог предлагача ЂЂ и на основу уверења Општине Земун, извршена је промена назива улице и упис кућног броја за зграду саграђену на кп .. до сада уписана као зграда у ... улици правилно је уписана као зграда број .. у улици Истим решењем као власник једнособног стана површине 42 м² у згради број .. у ... улици уписан је ЂЂ као и право доживотног плодоуживања у корист ДД. У поступку јавног излагања података о непокретностима и утврђивања права на њима 26.11.2009. године на основу, између осталог и извода из матичне књиге умрлих за ДД заведен под бројем 8035/1999 за територију општине Савски Венац као власник поклоњеног стана уписан је ГГ.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да је уговор о купопродаји који је ДД као продавац закључила са ВВ као купцем, апсолутно ништав јер је у тренутку његовог закључења 01.06.1998. године продавац већ отуђила стан и на њему задржала само право доживотног плодоуживања због чега на купца није могла пренети више права него што је и сама имала и због чега није испуњен услов законите државине за стицање права својине одржајем и стога одбио тужбени захтев.

Другостепени суд је из утврђеног чињеничног стања је извео другачији чињеничноправни закључак сматрајући да је купац, сада пок. ВВ као савесни држалац (уговор је закључен преко агенције за промет непокретности а продавац у време закључења уговора није била уписана као власник стана описаног уговором о откупу у земљишним књигама јер је тек 2005. године усклађено стање у земљишним књигама и опис стана из уговору о откупу) стекла право својине одржајем протеком рока од 10 година од закључења уговора о купопродаји који је рок је протекао пре 2009. године када јој се тужени обратио са захтевом за иселење и када је сазнала о промету предметног стана и стога применом одредбе члана 28. став 2., у вези члана 72. и члана 37. Закона о основама својинскоправних односа преиначио првостепену пресуду тако што је усвојио тужбени захтев за утврђење права својине и одбио противтужбени захтев за иселење.

По оцени Врховног суда правилно је другостепени суд одлучио о захтевима парничних странка.

У конкретном случају ради се о вишеструком отуђењу исте непокретности при чему је правни претходник тужилаца постала власник стана по основу куповине док је тужени право својине стекао по основу поклона од свог поклонодавца који је право својине стекао куповином од лица коме је првобитни власник ДД стан поклонила, што их чини претпостављеним власницима у смислу члана 41. став 1. Закона о основама својинскоправних односа. У таквој ситуацији оцена јачег права се одређује применом става 2. истог члана да јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно у односу на лице које је ствар стекло бестеретно, а ако су правни основи ових лица исте јачине првенство има лице код кога се ствар налази.

У складу са наведеном законском одредбом, а имајући у виду да је правни претходник тужилаца ВВ власник стана постала на основу теретног правног посла и да се од закључења уговора налази у државини стана, док је тужени стан стекао бестеретним правним послом и да никад није био у државини стана (чак ни после смрти плодоуживаоца ДД која је умрла ...1999. године), то правни претходник тужилаца као савесни стицалац има јачи правни основ за стицање права својине на предметном стану. Посебно у ситуацији када у време куповине стана од стране правног претходника тужилаца други претпостављени власник није био уписан као власник у јавним евиденцијама о праву на непокретностима.

Неосновано се ревизијом указује да је уговор о купопродаји који је купац ВВ закључила са продавцем ДД ништав јер је продавац претходно располагала предметом купопродаје. Наиме одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да је уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ништав ако циљ повређеног правила не упућује на другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује шта друго. На основу одредбе члана 460. истог закона, продаја туђих ствари обавезује уговарача, али купац који није знао или није могао знати да је ствар туђа може, ако се услед тога не може остварити циљ уговора, раскинути уговор и тражити накнаду штету. Уговор о купопродаји који је правни претходник тужилаца ВВ закључила са ДД као продавцем 01.06.1998. године закључен је у законом прописаној форми и извршен у целости. Уговор о поклону који је ЂЂ 10.04.1993. године закључио са ДД такође је закључен у законом прописаној форми при чему је поклонодавац ДД задржала право доживотног плодоуживања. То значи да правни послови којима је првобитни власник ДД располагала станом нису ништави јер су закључени у законом прописаној форми, а то што би предмет купопродаје била евентуално туђа ствар разлог је да се о праву својине одлучује применом правила јачег права својине из члана 41. Закона о основама својинскоправних односа.

Имајући у виду да је упис права својине на стану број 1 у згради у ... улици број .. у корист ДД дозвољен решењем Дн 556/91 од 10.05.1991. године а да је тек решењем Дн 1294/04 од 11.04.2005. године извршена измена назива улице из ... у ... улицу и ЂЂ тек тада уписан као власник стана то се неосновано ревизијом туженог указује да ВВ није била савесни купац обзиром да је у тренутку закључења уговора, када се и цени савесност купца, продавац своје власништво доказивала уговором о куповини (откупу) стана а да правни претходник туженог у том тренутку није био уписан као власник на стану који је био предмет промета.

Правилна је оцена савесности купца ВВ јер је стан купљен уз посредство агенције за промет непокретности (стручног лица) и купљен као ванкњижно власништво продавца пошто је упис измене земљишнокњижних ознака стана (адресе на којој се стан налази) извршен након промета решењем од 11.04.2005. године и купцу предочено да нема права трећих лица на стану. Како је купац у тренутку куповине, када се цени њена савесност, сматрала да је стан купила од власника то је правни претходник тужилаца била савесни купац и као такав стекла јаче право својине на стану у смислу члана 41., а у вези чланова 28. и 72. Закона о основама својинскоправних односа па су супротни наводи ревизије без основа.

Правилна је и одлука о трошковима поступка јер је донета правилном применом одредаба чланова 153. и 154. ЗПП.

Из наведених разлога на основу члана 414. ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке.

Обзиром да наводи одговора на ревизију нису били нужни за одлучивање о ревизији, то ни трошкови његовог састава нису били нужни и потребни па је на основу члана 165, у вези члана 154. ЗПП одлучено као у ставу трећем изреке.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић