



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3129/2019
16.09.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Гордана Весковић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ... и Привредног друштва за промет и услуге „Инон инвест“ ДОО Пожаревац, чији је пуномоћник Јован Станојевић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 6070/18 од 26.03.2019. године, у седници одржаној 16.09.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 6070/18 од 26.03.2019. године у ставу првом изреке.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 6070/18 од 26.03.2019. године, ставом 1. изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена је пресуда Вишег суда у Пожаревцу П 101/18 од 26.01.2018. године у ставу 1. изреке. Ставом 2. изреке, укинута је решење о трошковима поступка садржано у ставу 2. изреке исте првостепене пресуде и у овом делу је враћен првостепеном суду на поновни поступак. Наведеном првостепеном пресудом, ставом 1. изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је искључиви носилац права својине на стану на ... спрату вишепородичног стамбеног објекта спратности ПО+П+6+ПК+ПК1 изграђеног на кат. парцели бр. ..., уписаног у ЛН бр. ... КО ..., у улици ..., што су тужени дужни да признају и трпе да се он на основу ове пресуде без њихове даље сагласности упише као искључиви носилац права својине на предметном стану у јавне књиге. Ставом 2. изреке, тужилац је обавезан да туженима на име трошкова парничног поступка исплати 267.750,00 динара.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену и то става 1. изреке, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11, 55/14), Врховни касациони суд је нашао да ревизија није основана.

Доношењем 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 другостепени суд учинио битну повреду из члана 374. став 1. у вези члана 8. ЗПП јер је чињенично стање оно које је утврђено у првостепеној пресуди.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ББ је инвеститор пословно стамбене зграде која се налази у ... у улици ..., уписане у ЛН бр. ... КО ..., изграђене на кат. парцели По овлашћењу свог таста ББ, тужени ВВ је преговарао са купцима и продавао станове које је требало изградити у тој згради. Он је постигао договор са тужиоцем у вези продаје два стана на ... спрату, након чега је тужилац као купац са продавцем туженим ББ 25.12.2004. године закључио предуговор о купопродаји два стана који се налазе на ...спрату зграде и то стана број ... површине 61,25 м² и стана број ... површине 38,82 м², за цену од 550 евра по 1 м², а да ће остатак купопродајне цене исплатити у новој календарској 2005. години по цени од 600 евра по 1м² и то у три једнаке месечне рате до 31.12.2005. године као рока завршетка изградње. Констатовано је да је при закључењу овог уговора, купац исплатио део купопродајне цене од 18.000 евра у динарској противвредности. Тужилац је закључно са 05.05.2007. године уплатио продавцу ББ укупно 76.500 евра на име купопродајне цене за купљени стамбени простор. У току испуњења обавеза из наведеног предуговора, тужилац је питао туженог ВВ да докупи још два стана на истом спрату, па пошто за то није било могућности, постигли су договор да тужилац купи четири стана на шестом спрату и да цена буде 600 евра по 1 м², уз урачунавање износа које је већ исплатио на име претходно договорене куповине два стана на ... спрату, а са овим договором се сагласио тужени ББ. Тужиоцу су средином 2006. године по постигнутом договору, предата четири стана на ... спрату исте стамбене зграде, означена у пројекту као станови број ... и ..., укупне површине од 158,66 м², између којих нису постојали преградни зидови, тако да су ова четири стана представљала једну функционалну и стамбену целину. Према спецификацији станова предметни стан представља петособни стан број ... укупне површине од 181,15 м². Тужилац је накнадно поставио паркет, плочице у купатилу и санитарне уређаје и поставио улазна врата, о чему је сачињена спецификација. Овде туженом ББ је за наведени стамбени објекат издата употребна дозвола од стране надлежног органа управе решењем од 23.01.2015. године, које је постало правноснажно и извршно 10.02.2015. године, па је на основу издате употребне дозволе у ЛН бр. ... КО ... извршен упис зграде за колективно становање на којој је он уписан као власник у целости. Тужилац је потписао предуговор о купопродаји непокретности станова на ... спрату од 19.09.2007. године, који није заведен код туженог ПД „Инон инвеста“ ДОО Пожаревац, који је наведен као продавац, а за који је тужилац тврдио да му је донет на потпис од стране радника овог туженог. У овом предуговору који није био судски оверен, као купопродајна цена наведених станова на ... спрату наведен је износ од 86.900 евра уз констатацију да је тужилац при закључењу исплатио 10.000 евра на име купопродајне цене за купљене станове.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су правилно применили материјално право закључивши да у конкретном случају нису испуњени услови за стицање права својине на предметном стану на ... спрату наведене стамбене зграде по основу одржаја у смислу члана 28. став 2. Закона о основама својинско правних

односа. Наиме, тужилац се налазио у савесној државини ове непокретности у периоду дужем од десет година (у посед стана је ступио 2006. године, а тужбу је поднео 2017. године). Међутим, правилно су оценили да тужилац нема закониту државину јер је за то неопходно да је ствар прибављена на основу пуноважног правног посла, а предуговор о купопродаји од 25.12.2004. године не представља пуноважни правни основ за стицање права својине јер није судски оверен у смислу члана 4. став 3. у то време важећег Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, бр.42/98), а обзиром на то да је форма прописана за главни уговор обавезна и за предуговор на основу члана 45. став 2. у вези става 1. Закона о облигационим односима (ЗОО).

Иако су за предуговор о купопродаји од 19.09.2007. године нашли да није веродостојан и поуздан, правилно су закључили да овај предуговор свакако не би производио правно дејство из истог разлога, обзиром на то да потписи уговорача нису оверени од стране суда, у смислу већ цитираних законских одредби.

Како је изведеним доказима утврђено да је тужилац предметни стан на ... спрату (настао спајањем четири стана) у који се уселио 2006. године, купио у фази када је исти био завршен, то није реч о уговору о суфинансирању без обзира на назив уговора јер се ради о предуговору о купопродаји непокретности, због чега се не може применити основ стицања из члана 21. Закона о основама својинско правних односа, односно изградњом нове ствари, као што је то правилно оценио другостепени суд.

Нису основани ревизијски наводи тужиоца да је побијаном пресудом погрешно примењено материјално право пошто се предуговору може признати правно дејство и кад потписи уговорача нису судски оверени, ако је предмет уговора испуњен у целини или делимично и ако предмет уговора није забрањен, као у конкретном случају, с обзиром на то да је реч о неовереном предуговору, а не уговору. Постоји могућност конвалидације, али уговора о преносу права својине на непокретности закљученог у писменој форми, на коме потписи уговорача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор у целини или у претежном делу испуњен, да је плаћен порез на промет непокретности, да није повређено право прече куповине и да није повређен други принудни пропис, односно под условима за конвалидацију прописаним одредбама оног Закона о промету непокретности који је важио у време закључења тог уговора.

И по становишту овога суда тужиоцу не припада тражено право утврђења права својине на предметном стану по основу оригинарног а ни деривативног стицања, али има право да захтева закључење главног уговора као што је то учинио евентуалним тужбеним захтевом о којем није правноснажно одлучено.

Из изложених разлога Врховни касациони суд је одлучио као у изреци пресуде на основу члана 414. ЗПП.

Председник већа-судија
Звездана Лутовац,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић

