



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1409/2019
27.02.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Зоран Копривица, адвокат из ..., против туженог "Seen Properties" ДОО Београд, кога заступа пуномоћник Ђорђе Миковић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3519/2017 од 12.01.2018. године, у седници одржаној 27.02.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиле.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3519/2017 од 12.01.2018. године, тако што се жалба туженог **ОДБИЈА** и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Новом Саду П 11385/15 од 17.05.2017. године.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужили на име трошкова ревизијског поступка исплати 130.500,00 динара у року од 15 дана по пријему пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 11385/15 од 17.05.2017. године, ставом 1. изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле па је признато правно дејство I анекса уговора о замени некретнина од 19.06.2009. године којим се мења уговор о замени некретнина који је оверен пред Општинским судом у Кули Ов 5377/2006 од 05.10.2006. године и утврђено да је тужили тужени уступио у замену стан број ... у површини од 40,77м² на другом спрату и стан број ... у површини од 24,06м² на другом спрату, оба у стамбеној згради у ..., ул. ..., саграђен на кат. парц. ... уписан у лист непокретности број ... КО Ставом 2. изреке, обавезан је тужени да трпи да се тужиле упише у 1/1 дела права својине на стану број ... у површини од 24,06м² на другом спрату, у стамбеној згради у ..., ул. ..., саграђен на кат. парц. ... уписан у лист непокретности број ... КО ..., у регистру непокретности код Службе за катастар непокретности ..., без његовог даљег питања и пристанка. Ставом 3. изреке, обавезан је тужени да тужили накнади трошкове поступка од 392.850,00 динара са законском затезном каматом почев од 17.05.2017. године па до коначне исплате у року од 15 дана под претњом принудног извршења. Преко досуђеног износа од 392.850,00 динара па до

износа од 450.600,00 динара одбијен је захтев тужиле за накнаду парничних трошкова. Ставом 5. изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду парничних трошкова у поступку.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3519/2017 од 12.01.2018. године, преиначена је првостепена пресуда из става 1-4. изреке, тако што је одбијен тужбени захтев којим је тужила тражила да се призна правно дејство I анекса уговора о замени некретнина од 19.06.2009. године којим се мења уговор о замени некретнина оверен пред Општинским судом у Кули под Ов 5377/2006 од 05.10.2006. године; да се утврди да је тужилји тужени уступио у замену стан број ... у површини од 40,77м² на другом спрату и стан број ... у површини од 24,06м² на другом спрату, оба у стамбеној згради у ..., ул. ..., саграђен на кат. парц. ... уписан у лист непокретности број ... КО ...; и да се обавезе тужени да трпи да тужила упише на своје име у 1/1 дела права својине на стану број ... у површини од 24,06м² на другом спрату, у стамбеној згради у ..., ул. ..., саграђен на парцели ... уписаној у лист непокретности број .. КО ..., без његовог даљег питања и пристанка; као и захтев да јој тужени накнади трошкове парничног поступка; и обавезана је тужила да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 49.500,00 динара у року од 15 дана.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену, тужила је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 55/14) и утврдио да је ревизија основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, ББ, директор "Res trade" ДОО Нови Сад је дана 10.07.2006. године пред Општинским судом у Новом Саду под Ов I 32561/2006 оверио пуномоћје којим су Милан Миљуш, адвокат из ... и ВВ из ... сваки појединачно овлашћени да у име и за рачун друштва могу предузимати све потребне правне радње у вези изградње објекта на локацији ... у улици ..., на парцели број ... КО ..., да саставе и закључе потребне уговоре о регулисању имовинскоправних односа са власницима, доживотним плодуживаоцима и носиоцима права располагања станова (локала на тој локацији), да предузимају све потребне правне радње ради прибављања пројектно-техничке документације пред надлежним органима ради изградње објекта, да предузимају све потребне правне радње у вези изградње предвиђеног објекта на тој локацији, његовог техничког пријема након изградње и укњижбу у земљишне књиге, као и да без ограничења потписују и оверавају пред надлежним судом све уговоре о продаји, замени и на сваки други законом предвиђени начин располажу у изградњи и изграђеним становима на предметној локацији. Властодавац је истим пуномоћницима издао пуномоћје исте садржине, с тим што се овлашћење односило на локацију број ... Пуномоћје је оверено пред Општинским судом у Новом Саду под Ов 15863/2005 дана

20.04.2005. године. На основу тако издатих пуномоћја, пуномоћник ВВ је као заступник инвеститора "Res trade" ДОО Нови Сад дана 06.08.2006. године са овде тужиљом закључио уговор о замени некретнина. Тужиља је уступила као сувласник 7/189 идеалне некретнине у ... у улици ... – стамбених зграда број ... саграђене на парцели број ... КО ..., а што у природи представља дворишни, приземни, неетажирани стан површине 46м² и то ½ тог стана чија вредност је опредељена на износ од 2.246.000,00 динара. Тај стан је пренела у власништво инвеститору "Res trade" ДОО Нови Сад, а ради привођења намени парцеле изградњи објекта од стране инвеститора у складу са пројектном техничком документацијом која ће бити одобрена од надлежног органа у замену за власништво адекватног стана на локацији у улици ... број ..., укњиженог на име инвеститора уговарача. Инвеститор се назначеним уговором који је оверен пред Општинским судом у Кули под Ов I 5377/2006 дана 05.10.2006. године, обавезао да на име пренетог сувласништва, тужиљи пренесе у власништво стан у улици ... број ... у ..., стан површине 33,73м² уз доплату површине 7м², тако да ће тужиља стећи стан шповршине 40,73м² на другом спрату, са погледом на улицу. Дана 12.06.2009. године ВВ, као заступник продавца "Res trade" ДОО Нови Сад и овде тужиља као купац закључили су уговор о купопродаји који за предмет има и гарсоњеру ознаке број ... површине 24м² на другом спрату, на локацији у ..., улица ... број Уговором је предвиђено да ће купац, овде тужиља исплатити цену од 46.800 евра. Наведени уговор није оверен пред судом, а иста лица су дана 19.06.2009. године закључили I анекса уговора о замени некретнина у коме се најпре у члану 1. констатује да су уговорне стране закључиле уговор о замени некретнина оверени пред Општинским судом у Кули под Ов I 3577/2006 од 05.10.2006. године, а у ставу 2. се наводи да уговорене стране врше дефинисање ознака и површине предметних некретнина које инвеститор уступа уговарачу и то стан број ... површине 40,77м² и стан број ... површине 24,06м², оба на другом спрату. Странке су се сагласиле да неове ре први анекс уговора о замени некретнина из разлога што тада није био урађен технички пријем нити издата употребна дозвола за зграду у улици ... број ... у Непосредно пре закључења I анекса уговора о замени некретнина, овлашћено лице ВВ је тужиљи предао кључеве оба стана, док је кључ од поштанског сандучета за стан број ..., тужиља добила од ГГ у просторијама "Res trade" (радника тог привредног друштва), а кључ од поштанског сандучета за стан број ... и кључ од улазних врата у стамбену зграду улица ... број ... у ..., ГГ је предала супругу тужиље. Између пуномоћника правног претходника туженог и овде тужиље, након закључења I анекса уговора договорено је да се цена за разлику у квадратури и купљену гарсоњеру исплати 50% преко електроматеријала који ће испоручити привредно друштво супруга тужиље, а остатак ће исплатити тужиља пуномоћнику на руке. Сведок ВВ, који је био пуномоћник, правног претходника туженог је изјавом овереном 05.03.2012. године истакао да је од тужиље примио износ од 35.346 евра на име куповине гарсоњере стан број ..., као и разлике квадрата за стан број ... који је додељен на основу уговора о замени, а такву изјаву је поновио и када је саслушан као сведок у поступку пред судом. "Res trade" ДОО Нови Сад је дописом од 17.09.2009. године обавестио ВВ да му опозива све до тада издата пуномоћја. Дана 15.10.2013. године "Res trade" ДОО Нови Сад, као продавац и "Ertei" ДОО Нови Сад као купац закључили су уговор о купопродаји предметног стана број ... (гарсоњере). У уговор је назначено да је продавац предао стан купцу, али то у стварности није учињено, јер је тужиља и даље у поседу предметног стана – гарсоњере. Сада тужени је правни претходник фирме "Res trade" ДОО Нови

Сад. Дана 13.07.2016. године овде тужени "Seen Properties" ДОО Београд и тужила закључили су анекс уговора о замени непокретности од 06.08.2006. године који је оверен пред Општинским судом у Кули под Ов 5377/2006 дана 05.10.2006. године и у анексу је назначено да се мења основни уговор утолико што инвеститор тим анексом на име замене преноси у власништво уговарачу (тужили) двособан стан број ... на другом спрату површине 41м² безтеретно. Тужила се налази у државини оба стана.

При овако утврђеном чињеничном стању, полазећи од одредбе члана 20. став 1. и члана 4. став 3. Закона о промету непокретности, првостепени суд је утврдио да је тужбени захтев тужиле основан. Наиме, првостепени суд налази да је тужила 12.06.2009. године закључила писмени уговор о купопродаји спорног стана (гарсоњере) са тадашњим заступником "Res trade" ДОО Нови Сад, кога је заступао ВВ по генералном пуномоћју које је имао оверено пред судом. Исти пуномоћник је био овлашћен да од тадашњег директора "Res trade" ДОО Нови Сад у име тог привредног друштва закључује купопродајне уговоре са купцима станова као и да од истих прима новац од купопродајне цене за станове. Тужила је у целости исплатила купопродајну цену, налази се у поседу непокретности, легално су јој предати кључеви од стране пуномоћника туженог (правног претходника). Дакле, тужила као купац стана која је измирила своје уговорне обавезе према правном претходнику туженог не може да трпи било какве штетне последице, због чињенице да тужени као правни следбеник фирме ДОО "Res trade" оспорава предметни уговор.

Другостепени суд није прихватио овакво правно становиште првостепеног суда, полазећи од одредби члана 2. став 2. Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС" бр. 93/2014... 6/2015) и одредбе члана 454. став 2. Закона о облигационим односима налази да је тужила предметни стан (гарсоњеру) купила од невласника. Ово из разлога што је ВВ као пуномоћник фирме "Res trade" ДОО Нови Сад имао овлашћење за продају станова у улици ... број ... (пуномоћје од 10.07.2006. године – Ов 32561/2006), да није имао овлашћење за продају станова на локацији улица ... број ... на којој се налази предметна гарсоњера (стан број ...). Како из тога произилази да тужила није могла да стекне својину на предметној гарсоњери од невласника, а и поред чињенице што анекс уговора не испуњава формалне услове за конвалидацију, то је уважио жалбу туженог, првостепену пресуду преиначио и одбио тужбени захтев.

Врховни касациони суд не прихвата изнето становиште другостепеног суда, јер сматра да је засновано на погрешној примени члана 2. став 2. Закона о промету непокретности и члана 454. став 2. Закона о облигационим односима. Ово из разлога што је чланом 33. ЗОСПО предвиђено да се право својине на непокретности стиче на основу правног посла и уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. У конкретној правној ситуацији, тужила је са пуномоћником правног претходника туженог закључила уговор и све обавезе из уговора испунила. Ступила је у државину спорне непокретности и иста се и сада налази у државину те непокретности, из чега произилази да је уговор у целости извршен. Исплаћена је купопродајна цена. При томе, не може се прихватити као оправдан разлог другостепеног суда да ВВ је имао овлашћење правног претходника туженог да располаже његовим становима у згради на локацији ..., улица ... број ..., а не и на локацији ..., улица ... број ..., на коју се налази предметна гарсоњера (стан број ...). Ово

из разлога што из утврђеног чињеничног стања и списка предмета произилази да је правни претходник туженог ВВ издао пуномоћје исте садржине које је оверено и дана 10.07.2006. године у вези продаје станова на локацији у улици ... број ..., с тим што је то пуномоћје издато и за локацију број ..., а исто је оверено пре назначеног пуномоћја тј. 20.04.2005. године. Из тога произилази да је пуномоћник ВВ имао пуномоћје за отуђење предметног стана. Стоји чињеница да је у уговору назначено да се ради о пуномоћју које је оверено дана 10.07.2006. године (Ов 32561/2006), али је очигледно да се ради о грешци приликом уношења на основу ког пуномоћја је ВВ имао право да располаже и станом у улици ... број ..., а уствари ради се о пуномоћју Ов 15863/2005 од 02.04.2005. године. Тужила није могла да се укњижи као власник купљене гарсоњере јер није извршен технички пријем зграде, али уговор је у целости испуњен. Чињеница да пуномоћник правног претходника туженог примљени део новца од тужиле није предао на благајну, није од значаја за решење ове правне ствари, јер то је однос између тог лица и правног претходника туженог. С друге стране, назначени пуномоћник је имао најшира овлашћења у погледу начина исплате купопродајне цене и располагања становима и на локацији у улици ... број При овако утврђеним чињеницама, првостепени суд је имао оправдан разлог да прихвати примену одредбе члана 4. став 3. Закона о промету непокретности и усвоји тужбени захтев тужиле.

Врховни касациони суд је ценио и остале наводе из ревизије, али налази да исти нису од посебног значаја за доношење другачије одлуке суда.

Имајући у виду напред изнето, Врховни касациони суд је на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучио као у изреци.

Одлука о трошковима поступка донета је применом одредби чл. 150, 153. став 1, чл. 154, 163. ст. 1-4. и члана 165. став 2. ЗПП. Досуђени износ трошкова ревизијског поступка односи се за трошкове за састав ревизије у висини од 33.000,00 динара и на име таксе на ревизију 97.500,00 динара, што укупно износи 130.500,00 динара, а што је у складу са важећом адвокатском и таксеном тарифом.

**Председник већа-судија
др Драгиша Б. Слијепчевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић