



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 582/2019
30.09.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници по тужби тужилаца АА из ... и ББ из .. чији је пуномоћник Кристина Павловић, адвокат из ..., против тужених: Стечајна маса друштва са ограниченом одговорношћу „Lap color“ Раковац у стецају чији је пуномоћник Милана Козомора, адвокат из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Владан Ивановић, адвокат из ..., са умешачем на страни првотуженог „ГГ“ ..., ради утврђења ништавости, вредност предмета спора 100.000,00 динара, одлучујући о ревизији првотуженог, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6292/18 од 07.03.2019. године, у седници већа одржаној дана 30.09.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија првотуженог, изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6292/18 од 07.03.2019. године.

Образложење

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 6292/18 од 07.03.2019. године, преиначена је пресуда Привредног суда у Новом Саду П 972/17 од 28.03.2018. године и пресуђено је тако што је усвојен тужбени захтев и утврђено да је ништав Уговор о купопродаји непокретности, оверен пред Општинским судом у Крушевцу, под пословним бројем Ов 13289/2008 закључен дана 30.06.2008. године и одлучено да свака странка сноси своје трошкове.

Против правноснажне другостепене пресуде благовремену и дозвољену ревизију изјавио је првотужени, због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр.72/11...са изменама), и оценио да ревизија првотуженог није основана.

Побијана пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Према утврђеним чињеницама, дана 14.02.1983. године друготужени, као продавац и друготужилац и његов сада покојни отац ДД, као купци закључили су Уговор о купопродаји стамбене зграде величине 10 x 12,5 м која се састоји од приземља, спрата и поткровља и налази се на кат. парцели ... КО ..., чија је површина 4,5 ара са правом трајног коришћења ове кат. парцеле. Уговором је предвиђено да друготужени купцима продаје наведене непокретности по цени од 800.000.000,00 тада важећих динара и да је продавац од купца одмах примио ову уговорену цену. Уговор није оверен и на основу њега није спроведен упис у регистрима непокретности. Пресудом Општинског суда у Крушевцу П 3698/91 од 16.05.1994. године утврђено је да су ББ и ДД, у својини и државини на стамбеној згради – кући у ул. ... у ..., димензије 12,5 x 10 метара која се састоји од приземља, спрата и поткровља и налази се на кат. парцели ... КО ..., чија је површина 4,5 ара са правом трајног коришћења ове кат. парцеле, што је ВВ као тужени у том предмету дужан да призна и дозволи да се тужиоци упишу као власници ових непокретности код надлежне геодетске управе и дозволи упис тужилаца. Наведена пресуда никада није спроведена у регистрима непокретности и права на њима. Решењем Општинског суда у Крушевцу О 1205/2003 на заоставштини ДД бившег из ..., коју чини између осталог, кућа, зграда површине 1,46 ари, на кат. парцели ... као и двориште на истој парцели у површини од 2,84 ара, за наследнике су оглашени овде тужиоци, затим ЋЋ из ..., мајка тужилаца, иначе супруга ДД и ЕЕ из ..., сестра тужилаца. Даље је утврђено да је овлашћењем од 20.06.2008. године, друготужени овластио друготужиоца да у име и за рачун друготуженог може извршити све правне радње у вези са издавањем решења о додели катастарске парцеле ... КО ..., као и у погледу легализације објекта, прибављање решења о употреби објекта и пренос на треће лице. Дана 30.06.2008. године друготужени, као продавац и првотужени, као купац закључили су Уговор о купопродаји непокретности. У члану 1. уговора наведено је да је продавац власник кат. парцеле ... КО ... у површини од 430 м², на којој је као инвеститор изградио објекат укупне корисне површине 305,73 м², спратности П+1+Пк у улици ..., у ... (некада улица ...). Тужиоци су имали сазнање и сагласили су се да се кућа прода овде туженом, док нема доказа да је ову сагласност дала ЕЕ, као и ЋЋ. На основу наведеног уговора купац некретнине, првотужени се уписао у катастар непокретности као носилац права коришћења на земљишној парцели ... укупне површине 4а и 30м², док је уписан као носилац права својине у целости на објектима на том земљишту и то породичној стамбеној згради и помоћна зграда на предметној парцели. Затим је првотужени дао заложну изјаву којом је пристао да се у корист „ГГ“ ..., упише извршна вансудска хипотека на наведеним непокретностима ради обезбеђења потраживања овде умешача као повериоца из Уговора о хипотекарном кредиту који је банка закључила са корисником кредита, дужником „ЖЖ“ ДОО Решењем Привредног суда у Новом Саду Ст 332/11 од 20.06.2011. године отворен је поступак стечаја над дужником овде првотуженим.

Из овако утврђених чињеница, првостепени суд је закључио да тужиоци никада нису стекли право својине с обзиром да се својина стиче уписом у јавне књиге, а упис тужиоци нису извршили. При заузимању оваквог става, првостепени суд је имао у виду и да је ББ, поступајући као пуномоћник и потписујући уговор од 30.06.2008. године сагласио се, односно признао ВВ својство власника предметне непокретности. Зато је одбијен тужбени захтев тужиоца.

Другостепени суд није прихватио становиште првосетепеног суда, па је преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев. По становишту овог суда, уговор о купопродаји непокретности је ништав у смислу члана 103. Закона о

облигационим односима, јер право својине на ствари може да пренесе само власник ствари. Тужиоци, АА и ББ, као и ЕЕ и ЋЋ, стекли су право својине на предметном непокретношћу на основу одлуке државног органа, односно пресуде и наслеђивањем, те ВВ у моменту закључења уговора није био власник предметне непокретности. Према становишту другостепеног суда, чињеница да је ББ заступао ВВ, приликом закључења предметног уговора о продаји непокретности, односно по основу пуномоћја поступао у његово име и за његов рачун, није од утицаја на пуноважност уговора, с обзиром да друготужилац није једини власник непокретности, већ је један од сувласника поред мајке и сестара.

Врховни касациони суд прихвата изражено становиште другостепеног суда, па самим тим нису основани ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права.

Ревизијом протуженог оспорава се правилност примене одредбе члана 33. Закона о основама својинскоправних односа. Ревидент наводи да је суд правилно утврдио да је у уговору означени продавац непокретности, овде друготужени у моменту закључења предметног уговора у јавним књигама-катастру непокретности ЛН ... КО ... био је уписан као једини титулар права својине, да нису била уписана стварна права других лица нити ограничења у располагању, нити других правних чињеница које могу бити од утицаја на постојање права на непокретностима, као и да је првотужени уписан у катастру непокретности као титулар права својине на предметној непокретности. Ревидент сматра да је на овако утврђено чињенично стање суд пропустио да примени одредбе Закона о државном премеру и катастру непокретности и уписима права на непокретностима („Сл. гласник РС“, бр. 83/92 ...101/05) и одбије тужбени захтев.

Ревизијски наводи нису основани.

Одредбом члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Ставом 2. истог члана прописано је да се право својине стиче и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом. Одредбом члана 33. истог закона прописано је да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавне књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

Правилно је становиште другостепеног суда да преносилац ствари који преноси у својину другог лица у тренутку преноса мора и сам бити власник исте да би пренос био пуноважан, с обзиром да је опште правило да нико не може пренети више права на другога него што сам има. Претпоставка за стицање права својине правним послом је да је својина претходника уписана у земљишним књигама, односно катастру непокретности, или да постоји ваљана исправа на основу које се претходник може уписати у јавну књигу.

У току поступка је утврђено да су тужиоци (АА и ББ) и ЕЕ и ЋЋ, стекли право својине на предметном непокретношћу на основу одлуке државних органа, односно пресуде Општинског суда у Крушевцу П 3698/91 од 16.05.1994. године и наслеђивањем (решење Општинског суда у Крушевцу О 1205/2003), те да ВВ у моменту закључења Уговора о купопродаји непокретности од 30.06.2008. године није био власник предметне непокретности. Законска претпоставка тачности уписаних података у

регистар непокретности је оборива. У моменту закључења уговора као власник непокретности у катастару био је уписан друготужени, који је исту ту непокретност претходно продао друготужиоцу и његовом сада пок. оцу ДД по основу Уговора од 14.02.1983. године. Поред тога, друготужени је правноснажном пресудом Општинског суда у Крушевцу П 3698/91 од 16.05.1994. године обавезан да призна и дозволи да се тужиоци ББ и ДД упишу као власници предметне непокретности код надлежне геодетске управе и дозволи упис тужилаца. Из наведеног следи да је друготужени свакако знао да није власник непокретности коју продаје.

Сагласно члану 454. Закона о облигационим односима обавеза је продавца да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, те је нужно да продавац има право својине у тренутку предаје ствари. Друготужени у моменту закључења уговора није био власник предметне непокретности. Стога је ништав пренос права својине на предметним непокретностима од стране друготуженог првотуженом, јер је предмет наведеног уговора недопуштен у смислу члана 47. Закона о облигационим односима, којим је прописано да када је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив, уговор је ништав.

Правилан је закључак другостепеног суда да на пуноважност предметног уговора није од утицаја чињеница да је у закључењу наведеног уговора учествовао друготужилац, јер исти као сувласник наведене непокретности заједно са мајком и сестрама, те није могао да располаже целом непокретношћу.

На основу изложеног, Врховни касациони суд је одбио ревизију првотуженог као неосновану и одлучио као у изреци пресуде на основу члана 414. Закона о парничном поступку.

Председник већа - судија
Бранко Станић,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић