



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3355/2020
21.10.2020. 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 ..., кога заступа пуномоћник Тања Минчић Марковић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., коју заступа пуномоћник Љиљана Аранђеловић, адвокат из ... и ВВ из ..., кога заступа пуномоћник Драгана Стаменковић, адвокат из ..., ради недопустивости извршења, одлучујући о ревизији тужене ББ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1552/18 од 24.12.2019. године, у седници одржаној 21.10.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене ББ, изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1552/18 од 24.12.2019. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Нишу П 8377/15 од 17.05.2017. године, која је исправљена решењем истог суда П 8377/15 од 15.10.2018. године, ставом првим изреке утврђено је да је недопуштено извршење одређено решењем о извршењу Основног суда у Нишу И 5043/13 од 12.06.2013. године. Ставом другим изреке тужени су обавезани да тужиоцу накнаде трошкове парничног поступка у износу од 121.800,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1552/18 од 24.12.2019. године укинута је првостепена пресуда, усвојен тужбени захтев тужиоца према туженима и утврђено да је недопустиво извршење одређено решењем о извршењу Основног суда у Нишу И 5043/13 од 12.06.2013. године. Тужени су обавезани да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 162.500,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужена ББ је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 403. став 2. тачка 3. и члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 87/18) и утврдио да ревизија тужене није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Неосновано се ревизијом указује да је другостепени суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 3. став 3. ЗПП, недозвољено располагање странака представља процесни институт који се везује за понашање странака у току трајања парнице и на одлуку која је заснована на њиховој диспозицији (одрицање од захтева, признање захтева и поравнање), а не када је одлука заснована на доказима изведеним у поступку.

Према утврђеном чињеничном стању туженом ВВ као инвеститору је решењем о одобрењу за изградњу од 05.05.2008. године, дато одобрење да на стамбеном објекту у ... у улици ... број ..., ... и ... на кп. бр. .../... КО ... – ... изврши реконструкцију равне непроходне терасе изнад ... спрата и претварање заједничких просторија у стамбени простор које се налазе на ... спрату ради доградње-попуне ... спрата, доградње поткровља изнад целе површине и изградњу косог крова. Након доношења овог решења, тужени ВВ је са ГГ закључио уговор о преузимању права и обавеза који је оверен у Општинском суду у Нишу под Ов бр. .../... дана 12.05.2008. године. Уговор је за предмет имао преузимање права и обавеза у вези надоградње спрата, поткровља и косог крова на означеном стамбеном објекту, јер тужени ВВ као инвеститор из објективних разлога није био у могућности да изврши надградњу због чега је права и обавезе уступио ГГ, како је то ближе регулисано у члану 3. и 4. уговора. На основу инвестиција и других обавеза које је преузео ГГ, тужени ВВ је истом признао право располагања, својине и државине на новоизграђеном објекту, као и могућност овере уговора о купопродаји, укњижбе и др. без његове посебне сагласности, тако да тај уговор представља и пуномоћје око продаје, наплате и овере уговора. Осим тога тужени ВВ је преузео пуну материјалну, кривичну и другу одговорност да ако у међувремену прода или узме капару од неког купца за станове које треба изградити у надоградњи на предметном објекту, да ће о свом трошку исплатити све тако преузете обавезе и да гарантује ГГ право располагања и својине на новоизграђеном објекту без икаквих терета, како уписаних тако и неуписаних, као и да се не води никакав судски спор, а уколико се појаве да ће исте регулисати о свом трошку. Тужилац је као купац закључио са ГГ уговор о купопродаји непокретности дана 17.09.2010. године који је оверен у Основном суду у Нишу под Ов .../... . Предмет тог уговора је стан на поткровљу, означен у пројектној документацији као стан ..., површине 31 м² у објекту у улици ... број ... у На основу уговора тужилац је право својине на предметном стану уписао у катастру непокретности у листу непокретности број ... КО ... – Решењем РГЗ СКН Ниш од 10.04.2013. године дозвољена је промена уписа корисне површине у стану и то: улаз ... поткровље, стан број ..., корисне површине 35 м², собности 1.0 уписан као посебан део зграде број ... изграђене на кп бр. ..., тако да ново стање гласи: улаз поткровље, стан број ..., корисне површине 31 м², собности 1.0 уписан као посебан део зграде број ... изграђене на кп бр. ..., власника АА - овде тужиоца са делом поседа 1/1. Тужена ББ је са туженим ВВ закључила предуговор о купопродаји стана у изградњи 15.12.2006. године који је оверен у Општинском суду у Нишу под Ов .../... и на основу истог покренула парницу пред Основним судом у Нишу у предмету П 10548/11 која је правноснажно окончана пресудом од 04.04.2012. године, којом је наложено туженом ВВ да са тужиљом у року од 15 дана од пријема пресуде приступи закључењу и овери купопродајног уговора којим тужени као продавац

продаје тужиљи као купцу стан на дограђеном спрату изнад задњег спрата стамбене зграде у ... у улици ... број ... и то стан ..., улаз број ..., пројектоване површине 26,95 м² на деветом спрату за купопродајну цену од 17.500 евра. Уколико тужени не закључи уговор у наведеном року та пресуда ће заменити уговор о купопродаји. Наведена пресуда постала је правноснажна истог дана 04.04.2012. године, а извршна 19.05.2012. године. Затим је тужена ББ покренула парницу против туженог ВВ ради предаје у државину стана пред Основним судом у Нишу у предмету П 2875/12 која је правноснажно окончана пресудом од 21.02.2013. године, тако што је тужени обавезан да јој преда у државину стан на дограђеном спрату изнад задњег спрата стамбене зграде у ... у улици ... број ..., и то стан ..., улаз број ..., пројектоване површине 26,95 м², на деветом спрату слободан од лица и ствари. Наведена пресуда је постала правноснажна 26.04.2013. године, а извршна 13.05.2013. године и тужена ББ је предлогом од 05.06.2013. године, као извршни поверилац против туженог ВВ као извршног дужника покренула извршни поступак пред Основним судом у Нишу у предмету И 5043/13 ради испражњења и предаје стана. Решењем о извршењу И 5043/13 од 12.06.2013. године одређено је предложено извршење испражњењем од лица и ствари и предајом повериоцу у државину стана на дограђеном спрату изнад задњег спрата стамбене зграде у ... у улици ... број ..., стан ..., улаз број ..., пројектоване површине 26,95 м² на деветом спрату, као и извршење пописом, проценом и продајом покретних ствари дужника које се нађу у том стану. Тужилац који се налазио у поседу предметног стана је у извршном поступку туженој ББ предао стан у децембру 2014. године, а тужбом у овој парници тражио је утврђење да је наведено извршење недопуштено, јер у погледу предмета извршења има право које спречава извршење. Вештачењем у првостепеном поступку утврђено је да стан који је предмет тужбеног захтева у овој парници и стан који је предмет решења о извршењу, нису један исти стан, јер предметна зграда нема девет спратова нити у пројекту постоји стан са површином од 26,95 м².

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је утврдио да је предметно извршење недопуштено, јер је фактички спроведено на стану на који се не односи извршна исправа.

Другостепени суд је на основу расправе утврдио вештачењем да су стан који је био предмет уговора закљученог између тужиоца и ГГ, као и стан који је предмет решења о извршењу Основног суда у Нишу И 5043/13 од 12.06.2013. године, заправо један исти стан који је у конкретном случају продат два пута. С обзиром да се ради о случају када су два лица закључила посебне правне послове ради стицања права својине на истој непокретности, по налажењу другостепеног суда тужилац и тужена ББ су савесни купци, али јачи правни основ има тужилац као купац који је на основу пуноважног правног основа исходавао упис права својине на предметном стану у Катастру непокретности и коме је стан предат у државину, па је стекао право својине у смислу члана 33. Закона о основама својинско-правних односа, пре него што је извршна исправа постала правноснажна и одређено предметно извршење. Осим тога, тужилац је предметни стан купио од ГГ који је био овлашћен да предметни стан прода на основу уговора о преузимању права и обавеза из 2008. године, док је тужена ББ раније закључила предуговор о купопродаји стана у изградњи са туженим ВВ, али је његово извршење реализовала тек пресудом П 10548/11 од 04.04.2012. године, а

предају стана у државину у предметном извршном поступку на основу пресуде П 2875/12 од 21.02.2013. године као извршне исправе. Из наведених разлога другостепени суд је утврдио да је предметно извршење недопуштено, јер тужилац има право које спречава извршење.

По становишту Врховног касационог суда, правилно је другостепени суд применио материјално право на утврђено чињенично стање, када је закључио да тужилац има право које спречава извршење у конкретном случају, јер се ради о ситуацији када су два лица закључила посебне правне послове ради стицања исте непокретности. У том случају о јачем праву одлучује се применом начела савесности и поштења и начела забране злоупотребе права (члан 12. и 13. Закона о облигационим односима). Тужена ББ је на основу предуговора о купопродаји стана у изградњи, реализовала његово извршење пресудом која замењује главни уговор о купопродаји, а државину стана пресудом у односу на туженог ВВ, чије извршење је спроведено у предметном извршном поступку И 5043/13 пред Основним судом у Нишу, тако што јој је тужилац предао стан у децембру 2014. године. У конкретном случају оба купца су савесни, али јачи правни основ има тужилац коме је на основу пуноважног уговора стан предат у државину и који је исходовао упис права својине у јавну књигу на предметном стану, пре него што је извршна исправа постала правноснажна и одређено предметно извршење, с обзиром да се по члану 33. Закона о основама својинскоправних односа, на основу правног посла право својине на непокретност стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

По члану 45. став 1. ЗОО предуговор је такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор, због чега предуговор не представља сам по себи правни основ за признавање права својине на непокретности, већ заинтересовано лице може на начин и у роковима одређеним у члану 45. став 4. и 5. тог закона од суда тражити да другој страни наложи закључење главног уговора у одређеном року, што је тужена ББ у конкретном случају реализовала, тако што је пресуда заменила главни уговор о промету непокретности, али није исходовала упис права својине у јавне књиге. Због тога су неосновани ревизијски наводи којима се указује да је предуговор о купопродаји стана у изградњи био основ за стицање права својине на изграђеном стану по основу грађења као оригинарном начину стицања, без обзира да ли је извршен упис права својине у јавним књигама.

Неосновани су ревизијски наводи да другостепени суд није правилно оценио значај и садржину уговора о преузимању права и обавеза из 2008. године, указивањем да је пуноважну продају станова могао вршити само инвеститор ВВ и да на основу тог уговора без измене дозволе за градњу у управном поступку ГГ није могао стећи својство инвеститора, односно суинвеститора. Наведеним уговором тужени ВВ као инвеститор је признао право располагања, својине и државине на новоизграђеном објекту ГГ, као и могућност овере уговора о купопродаји и укњижбе без посебне сагласности, па је сагласно наведеном ГГ пуноважно располагао предметним станом закључењем уговора о купопродаји са тужиоцем. Питање (не)испуњења обавеза из уговора о преузимању права и обавеза тиче се међусобног односа уговарача, због чега указивање ревидента да је ГГ имао обавезу да туженом ВВ уступи површину од 300 м² стамбеног простора и 100 м² таванског простора у новоизграђеном објекту, није од

утицаја на пуноважност уговора о купопродаји стана који је закључио тужилац, нити је у поступку доказано да би предметни стан припадао том простору. Одлуке служби за катастар непокретности су предмет судске контроле у управном спору по члану 11. и 180. Закона о државном премеру и катастру (Службени гласник РС бр. 72/2009...96/2015), па су без утицаја ревизијски наводи којима се оспорава правилност извршеног уписа права својине на име тужиоца на предметном стану у јавну књигу.

Имајући у виду изложено, неосновани су ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права.

На основу члана 414. ЗПП Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић