



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Рев 2716/2020
09.12.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Зоране Делибашић и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужилца АА и ББ, обе из ..., чији је заједнички пуномоћник Урош Кеча, адвокат из ..., против тужених "ProCredit Bank" а.д. Београд, чији је пуномоћник Немања Алексић, адвокат из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Глигорије Тодорић, адвокат из ..., ради проглашења извршења недопуштеним, одлучујући о ревизији тужене "ProCredit Bank" а.д. изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 176/20 од 30.01.2020. године, у седници одржаној дана 09.12.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог "ProCredit Bank" а.д. Београд, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 176/20 од 30.01.2020. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 2337/2018 од 28.10.2019. године, која је исправљена решењем истог суда П 2337/2018 од 09.12.2019. године, ставом првим изреке, одлучено је да се тужбени захтев усваја. Ставом другим изреке, проглашено је недопуштеним извршење одређено решењем Основног суда у Новом Саду И 5147/12 од 08.10.2012. године, које спроводи Основни суд у Новом Саду на непокретностима које у природи представља стан бр. ..., на ... спрату, површине 56,24 м², који у изградњи носи ознаку „213“ и пројектован са површином од 59,33 м² (а у заложној изјави на основу које се спроводи извршни поступак означен као саставни део „посебног дела 212, површине 91,12 м²“ и стану бр. ... на ... спрату, површине 42,73 м², у природи који је у изградњи носи ознаку „214“ и пројектован са површином 44,73 м² (а у заложној изјави на основу које се спроводи извршни поступак је при ознаци посебног дела ознаке у изградњи „213“ том посебном делу приписана површина посебног дела који у изградњи носи ознаку „214“, који се налази на ... спрату више стамбене зграде број ..., у улици ... број ... (раније улица) у ..., на парцели број ..., уписане у ЛН бр. ... К.О. Ставом трећим изреке, одређено је да је тужилца власник у целости на непокретности које у природи представља стан број ..., 56,24 м², која у изградњи носи ознаку „213“ и пројектован са површином 59,33 м², који се налази на ... спрату више стамбене зграде број ..., у улици ... број ..., на парцели број ... уписан у ЛН бр. ... К.О. ..., што је тужени ВВ из ..., дужан да трпи да се на основу ове пресуде упише

као власник на катастру непокретности и другим јавним књигама. Ставом четвртим изреке, утврђено је да је тужила ББ из ..., власник у целости на непокретности које у природи представља стан бр. ..., површине 42,73 м2, у природи који у изградњи носи ознаку „214“ и пројектовао са површином 44,73 м2, који се налази на ... спрату више стамбене зграде број ..., у улици ... број ..., а парцели бр. ... уписане у ЛН бр. ... К.О. ..., што је тужени ВВ из ..., дужан трпети, да се на основу ове пресуде упише као власник у катастру непокретности и другим јавним књигама. Ставом петим изреке, утврђено је да тужила ББ има право плодуживања на непокретности која у природи представља стан број ..., површине 56,24 м2, а која у изградњи носи ознаку „213“ и пројектован са површине од 59,33 м2, која се налази на ... спрату више стамбене зграде број ..., ул. ... број ..., на парцели број ..., уписане у ЛН бр. ... К.О. ..., што је тужени ВВ из ..., дужан трпети да се на основу те пресуде упише као носилац права плодуживања у катастру непокретности и у другим јавним књигама. Ставом шестим изреке, обавезани су тужени да тужилама солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од укупно 478.870,00 динара, са затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Апелациони суд у Новом Саду је пресудом Гж 176/20 од 30.01.2020. године, ставом првим изреке, жалбу тужене “ProCredit Bank” а.д. Београд, одбио и потврдио пресуду Вишег суда у Новом Саду П 2337/18 од 28.10.2019. године исправљену решењем истог суда, истог пословног броја од 09.12.2019. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужене “ProCredit Bank” а.д. Београд за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужена “ProCredit Bank” а.д. је изјавила благовремену ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр. 72/11...87/18) и утврдио да је ревизија неоснована.

У 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, а ревизијом се не указује на друге повреде поступка због којих се она може да изјави, у смислу одредбе члана 407. став 1. истог Закона.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиле су мајка и ћерка које су одлучиле да истовремено купе два стана у изградњи у ул. ... број ..., на парцели број ... К.О. ..., на ком земљишту је била планирана изградња стамбено пословног објекта, тако што би један стан био власништво мајке, други власништво ћерке, с тим да мајка има право плодуживања на стану власништва њене ћерке. Због тога су оне, дана 15.09.2004. године, закључиле два купопродајна уговора, оба са туженим ВВ, као продавцем, у којима је наведено да продавац продаје неопозиво и без терета, а купци од њега купују и то: тужила АА, право власништва, са правом плодуживања своје мајке, тужиле ББ, на двособном стану у изградњи површине 59,33 м2, на ... спрату, у пројекту означен бројем „213“ на парцели ... К.О. ..., у улици, на ком земљишту ће бити изграђен стамбено пословни објекат Су+П+3+Пк за међусобно уговорену купопродајну цену од 39.920,00 евра, плативо у динарској противвредности, тако што се у члану 6. тог уговора продавац сагласио да се купци без даљег одобрења могу уписати и то АА са правом власништва, а ББ са правом плодуживања на основу тог уговора у надлежним

земљишним и катастарским књигама. Уговор је оверен од стране Општинског суда у Новом Саду, под бројем Ов .../... дана 16.09.2004. године. Други купопродајни уговор закључен је између тужиле ББ, као купца и туженог ВВ, као продавца а за предмет има једноипособан стан у изградњи, површине 44,73 м², на ... спрату у пројекту означен бројем „214“ на парцели ... К.О. ... у улици ... бр. ..., на ком земљишту ће бити изграђен стамбено пословни објекат Су+П+3+Пк за уговорену купопродајну цену од 29.520,00 евра, плативо у динарској противвредности. Тај уговор садржи такође у одредби члана 6. сагласност продавца да се купац без даљег одобрења може уписати са правом власништва на основу тог уговора у надлежним земљишним и катастарским књигама, а оверен је код Општинског суда у Новом Саду под бројем Ов .../..., дана 16.09.2004. године. Тужиле су туженом ВВ исплатиле купопродајне цене за предметне непокретности у које су се уселиле онда када је зграда завршена, дана 01.07.2006. године и од тада живе у тим становима. Пошто су у време закључења купопродајних уговора предметни станови били у изградњи, накнадно је дошло до промене идентификационих ознака купљених станова и њихових корисних површина, тако да сада стан који је купила АА, а који је у уговору носио ознаку „213“ пројектоване површине 59,33 м², на ... спрату зграде, сада носи ознаку стана број ..., и има површину од 56,24 м². Други стан који је купила ББ, а који у уговору носи ознаку „214“ пројектоване површине 44,73 м², на ... спрату више стамбене зграде, сада носи ознаку броја ..., и има површину од 42,73 м². У ЛН бр. ... К.О. ..., на парцели број ... уписана је стамбено пословна зграда број ..., спратности П+Пк+3+Пк, који објекат има одобрење за употребу као приватна својина туженог ВВ у целости, док посебни делови зграде и носиоци права на истима нису уписани у наведеном ЛН. У истом ЛН дана 19.09.2007. године уписана је извршна вансудска хипотека на основу заложне изјаве коју је ВВ, у својству заложног дужника дао под бројем Ов .../... дана 12.09.2006. године код Општинског суда у Новом Саду, на посебним деловима стамбеног објекта у изградњи (прва фаза), спратности сутерен, приземље, три спрата и поткровље са дуплексом и локалима без одређене намене у приземљу, на парцели број ... К.О. ... на углу улице ... и ..., чија је изградња одобрена правноснажним одобрењем за изградњу прве фазе број I – 351-5252/04 од 14.01.2005. године, издат од стране Градске управе за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада и друга фаза стамбеног објекта спратности сутерен, приземље, три спрата и поткровље са дуплексом, са локалима без одређене намене у приземљу, на горе наведеној парцели, чија је изградња одобрена правноснажним одобрењем за изградњу друге фазе I-3-351-181/2015 од 26.01.2005. године, издатог од стране Градске управе за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада. У оквиру објекта налази се више пословних делова између осталих и непокретности које су предмет овог спора, а заложене су ради обезбеђења новчаног потраживања повериоца, тужене “ProCredit Bank” а.д. према дужнику ДОО „Конкордија“ а.д. Нови Сад у износу од 350.000 евра у динарској противвредности на дан исплате, по Уговору о кредиту од 12.09.2006. године. Тужиле су покушале да упишу право својине на непокретностима које су купиле од туженог ВВ, међутим, одбијене су са образложењем РГЗ – Службе за катастар непокретности, да се подаци у достављеним купопродајним уговорима не слажу са подацима наведеним у уверењу Градске управе за урбанизам и стамбене послове од 28.01.2013. године и нацрту посебних делова зграда из јула 2012. године, који је израђен од стране КЛМ Инжењеринг тим Нови Сад, па надлежна служба из достављене документације није могла да утврди да ли се ради о истим непокретностима, тј. посебним деловима објекта. Тужиле нису имале сазнања да је тужени ВВ дао заложну изјаву и да су предметни станови оптерећени хипотеком, а то су сазнале при покушају да у јавним књигама упишу своје право власништва на становима које су од њега купиле.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су правилно закључили да су тужиље власнице предметних непокретности при чему тужилца ББ, има право плодуживања на непокретности тужилца АА, а због тога је недопуштено извршење одређено решењем Основног суда у Новом Саду И 5147/12 од 08.10.2012. године, на тим непокретностима, сходно одредби члана 50. став 1. тачка 1. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, бр.31/11), који се примењује у овом случају.

Тужиље су, у погледу предметних непокретности закључиле са туженим ВВ уговоре који по свом садржају представљају уговоре о грађењу, без обзира што су именовани као купопродајни уговори, имајући у виду да за предмет имају станове у изградњи, који, у време када су уговори закључивани, нису постојали, односно нису били изграђени, због чега предметни уговори садрже податке из пројектне документације што је разлог због кога надлежна служба није била у могућности да упише право својине тужилца на некретностима које су купиле од туженог ВВ а због несагласности идентификационих ознака унетих у уговоре и ознака које су станови добили након изградње.

Одредбом члана 630. став 1. ЗОО, прописано је да је уговор о грађењу уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену. Ставом другим те одредбе Закона, прописано је да уговор о грађењу мора бити закључен у писменој форми.

По самом закону, право својине се стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржањем, стицањем својине од невластника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом, како је прописано одредбом члана 21. Закона о основама својинскоправних односа.

У конкретном случају, тужиље су, на основу уговора закључених са туженим ВВ, њему исплатиле уговорену цену, да према одређеном пројекту сагради, у уговореном року одређене станове, на одређеном земљишту, па су оне, изградњом тих станова, као нових ствари, по самом закону, стекле право власништва, у смислу оригиналног стицања права власништва, имајући у виду да се ради о новим стварима на којима није постојало право својине неког претходног власника, па ни туженог ВВ. То значи да тужиље, на предметним становима имају права која спречавају извршење одређено у корист тужене “ProCredit Bank” а.д. па оне основано траже да суд прогласи недопуштеним извршење одређено решењем извршног суда, на непокретностима које су њихово власништво.

Наводима ревизије ревидента о томе да он не може да трпи штетне последице у промету непокретности јер се поуздао у тачност уписа у јавним књигама, не доводи се у сумњу правилност побијане пресуде. Упис права власништва у јавној књизи, ствара претпоставку да је уписано лице власник непокретности, а то значи да је онај ко тврди супротно дужан да ту тврдњу и докаже. У конкретном случају, тужиље су доказале своју тврдњу да су оне а не тужени ВВ, власнице предметних станова, у погледу којих је тужени ВВ дао предметну заложну изјаву, злоупотребљавајући чињеницу да је у јавним књигама уписан као власник објекта у ком се ти станови налазе. У време када је

тужени ВВ дао заложну изјаву и предметне станове оптеретио хипотеком у корист тужене “ProCredit Bank” а.д. 12.09.2006. године, обе тужиље су биле у државини предметних станова, имајући у виду да је зграда завршена 01.07.2006. године и да су се оне тада уселиле у своје станове, од када у њима живе. Ревидент у ревизији указује да су тужиље имале могућност да изврше предбележбу уговора о купопродаји у јавним књигама. Међутим, то што нису тако поступиле, не значи да због тога оне немају право власништва на предметним становима, посебно када се има у виду да надлежни орган, из документације које су оне доставиле уз захтев за упис права својине на тим некретнинама, није могао да утврди да ли се ради о истим непокретностима, тј. посебним деловима објекта, због несагласности идентификационих ознака станова унетих у уговоре и ознака које су станови добили након изградње. Ревидент је имао могућност да провери стање поседа предметних непокретности, а није тако поступио, па се неосновано, у ревизији позива на своју савесност, у ситуацији у којој је могао да зна да тужени ВВ није власник предметних непокретности. Због тога се, наводима његове ревизије неосновано указује на погрешну примену материјалног права.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у изреци донео применом одредбе члана 414. ЗПП.

**Председник већа - судија
Весна Поповић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић