



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 24564/2024
26.02.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Данило Петровић, адвокат из ..., против тужене Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво – Одељење у Лесковцу, ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3183/2024 од 30.07.2024. године, у седници одржаној 26.02.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3183/2024 од 30.07.2024. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Лесковцу П 51/23 од 13.05.2024. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужена да му на име накнаде штете исплати 8.330.253,97 динара са законском затезном каматом од 18.06.2020. године до исплате, као неоснован. Ставом другим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 3183/2024 од 30.07.2024. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Лесковцу П 51/23 од 13.05.2024. године у ставу првом изреке, док је иста преиначена у ставу другом изреке, тако што је обавезан тужилац да туженој накнади трошкове парничног поступка од 142.500,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом одредаба члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23) и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, нити је учињена нека друга битна повреда одредаба парничног поступка.

Према утврђеном чињеничном стању, између тужиоца и тужене, као продавца дана 21.03.2018. године закључен је уговор о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини Републике Србије по основу закључка о измени закључка Владе 05 Б5.464-66/2018 од 11.01.2018. године а по спроведеном поступку јавног надметања у коме се тужилац јавио као најповољнији понуђач. Предмет уговора су непокретности уписане у лн. бр. .. КО Власотинце варош које чине објекти на кп. бр. .., као и кат. парц. .. КО градско грађевинско земљиште. Купопродајна цена је одређена на износ од 9.670.000,00 динара. Непокретности су продате купцу у виђеном – постојећем стању. Према члану 7. Уговора продавац је гарантовала тужиоцу као купцу да је власник непокретности, односно да ће тужиоцу пружити заштиту од евикције. Након закључења уговора тужилац није могао да ступи у непосредну државину купљених непокретности јер се у истима налазила СТГР „Граfičар Н05” из Власотинаца, а по основу уговора о закупу који је као закупац ова радња закључила са АД „Млади граfiчар“ Власотинце као закуподавцем а које је привредно друштво отишло у стечај а тужена Република Србија у стечајном поступку који је закључен над предметним привредним друштвом постало власник те имовине. Предметни уговор о закупу је закључен на одређено време до 31.12.2019. године. Тужилац се обраћао туженој ради заштите од евикције али није добио одговор. Након тога тужилац је поднео предлог за одређивање привремене мере ради предаје у државину предметне непокретности испражњену од лица и ствари. Предлог је усвојен решењем Основног суда у Лесковцу, Судска јединица у Власотинцу П 1599/20 од 28.02.2020. године и у извршном поступку пред јавним извршитељем дана 17.06.2020. године СТГР „Граfičар Н05” из Власотинаца је принудно исељен из предметних објеката. Након закључења уговора о купопродаји тужилац је као закуподавац са привредним друштвом „ХСВ“ ДОО Власотинце закључио уговор о закупу предметног простора у висини закупнине од 360.000,00 динара месечно. Према налазу вештака финансијске струке изгубљена закупнина за период од 01.04.2018. до 17.06.2020. године као дана исељења СТГР „Граfičар Н05” из Власотинаца је у укупном износу од 8.198.591,41 динар, а то је означена као штета коју тужилац потражује.

При овако утврђеном чињеничном стању, нижестепени судови су закључили да је тужбени захтев тужиоца неоснован. Полазећи од одредбе чл. 12. и 13. Закона о облигационим односима нижестепени судови налазе да се оваквим тужбеним захтевом врши злоупотреба права. Тужилац је сам допринео настанку штете јер је закључио уговор о закупу са привредним друштвом „ХСВ“ ДОО Власотинце и пре него што је сам ступио у посед предметне непокретности. У моменту закључења уговора имао је сазнање да су у поседу непокретности налази треће лице те да неће моћи да преда предмет закупа у време одређено уговором о закупу 01.04.2018. године. Осим тога, према члану 5. Уговора произлази да су се уговорне странке сагласиле да се сматра да је предаја непокретности у државину тужиоцу од стране тужене извршена даном закључења уговора, те је тужилац од тог тренутка овлашћен да се понаша као власник непокретности. Закључују да нису биле потребне никакве накнадне радње од стране тужене као продавца ради увођења тужиоца у посед исте, с обзиром да је уговором констатовано да је примопредаја извршена самим закључењем уговора и да у конкретном случају не може да примени одредбе чл. 508-515. Закона о облигационим односима који регулише питање заштите од евикције.

По оцени Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право. Одредба чл. 508-515. Закона о облигационим односима регулише питање заштите од евикције (правних недостатака на ствари). У конкретном случају тужилац је са туженом закључио уговор о куповини спорне непокретности. У уговору је констатовано да се непокретности предају у постојећем стању. Даље према члану 5. Уговора прописано је да су се странке сагласиле да се сматра да је предаја непокретности у државину тужиоцу од стране тужене извршена даном закључења уговора те да је тужилац од тог тренутка овлашћен да се понаша као власник непокретности. При таквој ситуацији, имајући у виду чињеницу да је тужени постао власник непокретности исти је могао да тражи иселење субјекта који је неосновано без правног основа користио предметну непокретност. И у случају када неко лице закључи уговор о закупу а касније дође до промене власника одређене ствари, нови власник има право да са закупцем регулише питање коришћења те ствари и да закупопримцу да отказ уколико није друкчије самим уговором регулисано. У овом случају у уговору о куповини који је закључен између тужиоца и тужене, није садржана таква клаузула. Тужилац је тражио од тужене да му се преда ствар у државину а могао је и директно да тражи од субјекта који је неовлашћено користио предметну непокретност - СТГР „Граfičар Н05” из Власотинаца да му се предметна непокретност преда у државину. То указује да је тужилац несавестан, што правилно закључују нижестепени судови јер је закључио уговор о закупу са привредним друштвом „ХСВ“ ДОО Власотинце и пре него што је фактички ступио у посед предметне непокретности. Имао је сазнања да је у поседу треће лице и да неће моћи да преда предмет закупа у време одређено уговором о закупу од 01.04.2018. године. СТГР „Граfičар Н05” из Власотинаца је уговор о закупу са АД „Млади граfiчар“ из Власотинаца закључио још 08.02.2004. године и престао је да производи правно дејство дана 07.10.2010. године брисањем закуподавца из регистра АПР и преласком имовине у својину тужене по основу одредби Закона о стечају. Из тога произлази да је СТГР „Граfičар Н05” из Власотинаца без правног основа користио предметну непокретност и тужилац је могао да покрене поступак против тог субјекта да му се предметна непокретност преда у државину, што није учинио. СТГР „Граfičар Н05” из Власотинаца је без правног основа користио предметну непокретност, тужилац није тражио да му се предметна непокретност преда у државину подношењем тужбе против назначеног субјекта, што значи да му тужени није причинио штету.

Наводима ревизије не доводи се у сумњу правилност побијане одлуке. Из чињеничног стања произлази да треће лице није имало право на спорну непокретност а којим би се умањило или ограничило купчево право приликом куповине. Знао је да се СТГР „Граfičар Н05” из Власотинаца налази у државини спорне непокретности. Осим тога према члану 513. став 2. ЗОО прописано је да ако је у време закључења уговора продавцу било познато да му није или му није могло бити непознат неки недостатак о његовом праву, одредба уговора о ограничењу или искључењу одговорности за правне недостатке је ништава. У овом случају не постоји таква ситуација јер је тужилац приликом закључивања уговора о закупу знао да је у државини предметног простора СТГР „Граfičар Н05” из Власотинаца а осим тога и у члану 4. Уговора о куповини је констатовано да су непокретности продате купцу у виђеном односно постојећем стању. СТГР „Граfičар Н05” из Власотинаца није полагао никакво право у односу на спорну непокретност, па се тужилац не може позивати на одредбе чл. 508-515. Закона о облигационим односима.

Правилна је одлука суда у односу на трошкове поступка.

Сходно изнетом, на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић, с.р.**

За тачност отправака
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић