



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 373/2015
14.10.2016. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судије Бранка Станића, као председника већа, судије Гордане Ајншпилер-Поповић и судије Браниславе Апостоловић, као чланова већа, у правној ствари тужиоца „АА“ у стечају, чији је пуномоћник Александар Мајкић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Слободан Алексић, адвокат из ..., у поступку по ревизији тужене против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2347/15 од 16.09.2015.године, на седници већа одржаној дана 14.10.2016.године, доноси

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2347/15 од 16.09.2015.године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду, П бр. 6295/2014 одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужена да се са свим лицима и стварима исели из двособног стана, који се налази у ... у згради ... стан број ..., површине 51,92 м² и исти ослобођен од лица и ствари преда у посед тужиоцу у року од 8 дана од дана пријема преписа пресуде, као неоснован. Обавезан је тужилац да туженој надокнади парничне трошкове у износу од 53.900,00 динара.

У поступку по жалби тужиоца Привредни апелациони суд је ревизијом побијаном пресудом преиначио пресуду Привредног суда у Београду, тако што је усвојио тужбени захтев тужиоца и обавезао тужену да се исели из опредељеног двособног стана, те да исти ослобођен од лица и ствари преда у посед тужиоцу, обавезујући тужену да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 76.500,00 динара.

Против другостепене пресуде, тужена је изјавила благовремену и дозвољену ревизију због погрешне примене материјалног права и непотпуно утврђеног чињеничног стања, предлажући да се другостепена пресуда преиначи и одбије жалба, те потврди првостепена одлука Привредног суда у Београду или иста укине и предмет врати на поновни поступак.

Тужилац је доставио одговор на ревизију у коме наводе из ревизије тужене оспорава у целости.

Врховни касациони суд је испитао ревизијом побијану другостепену пресуду на начин прописан чланом 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 и „Службени гласник РС“ бр. 55/14) па је нашао да ревизија туженог није основана.

Ревизијом побијана пресуда није захваћена битним повредама поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на које се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Предмет тужбеног захтева је обавезивање тужене да се са свим лицима и стварима исели из спорне непокретности-двособног стана и исти преда у посед тужиоцу.

Према утврђеном чињеничном стању, међу парничним странкама није спорно да у спорном стану станује тужена, да је тужилац правни следбеник „ВВ“ да је решењем Трговинског суда у Београду Ст 1208/04 од 20.10.2004.године, отворен стечајни поступак над тужиоцем, те да је решењем Ст 70/10 од 25.12.2011.године исти стечајни поступак закључен и да је то решење укинато решењем Привредног апелационог суда Пж 5591/13 од 26.09.2013.године. Неспорно је такође да је Компанија „ГГ“ из ... стекла право својине на спорном стану куповином од ДД по основу уговора ... од 21.08.1996.године, те да је тужилац основан ради обављања послова управљања становима и непокретностима чланица Компаније „ГГ“ из ... на кога је и пренето право управљања и на стану који је предмет поступка, те је управо на основу тога тужилац и закључио уговор о закупу са ЋЋ као закупцем, а који потом стан није откупио, нити се добровољно иселио, већ је пресудом Општинског суда у Смедереву П бр. 1436/98 од 06.08.1999.године обавезан да предметни стан испразни од лица и ствари и преда тужиоцу. По уговору о закупу друштвеног стана број ... од 22.08.1997.године, тужилац је закуподавац, а ЋЋ је купац коме је предат спорни стан.

Закупац ЋЋ је уговором од 12.05.1998.године спорни стан продао туженој по цени од 18.000 ДМ и истој стан предао, те се она неспорно и сада налази у државини тога стана. Објекат у коме се налази стан, односно спорна непокретност није евидентирана на катастарским парцелама и није укњижена код Републичког геодетског завода Службе за катастар непокретности.

Првостепени суд је заузео становиште да је тужилац имао права на основу члана 10. Уговора да изда стан у закуп ЋЋ уз сагласност „ГГ“ као власника, те да је ЋЋ био купац наведеног стана без права располагања на истом, с обзиром да није искористио своје право откупа наведеног стана који му је додељен у закуп. Стога уговор о купопродаји стана са туженом нема дејство у правном промету и тужена без основа држи у поседу спорни стан, посебно имајући у виду да уговор о купопродаји и не испуњава законом прописану форму, нити је право тужене уписано у јавне књиге.

Стога првостепени суд закључује да ни тужилац ни тужена нису власници стана, али налазећи да тужилац нема посредну савесну државину, сматра да нема право и правни интерес да му се стан врати у државину ради даљег издавања и убирања закупнине, па из наведених разлога и одбија тужбени захтев, позивајући се на одредбе члана 81. Закона о основама својинскоправних односа и на нужност постојања савесне и законите државине, ради могућности заштите по основу публицијанске тужбе. Сматрајући да је отварањем стечаја над тужиоцем, тужилац престао да обавља привредну делатност управљања станова, те тиме изгубио и активну легитимацију по захтеву да му се стан врати од стране туженог.

Одлучујући у поступку по жалби тужиоца, Привредни апелациони суд изражава супротно становиште, које и условљава доношење побијане преиначујуће пресуде. Ценећи одредбе члана 70. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, којим је прописано да државину ствари има свако лице које непосредно врши физичку власт над ствари (непосредна државина) као и у ставу 2. да државину има и лице које има фактичку власт на ствари коју врши преко другог лица коме по основу плодоуживања, уговора о коришћењу стана, закупа, чувања, посуде или другог правног посла преда ствар у непосредну државину (посредна државина), другостепени суд закључује да је тужилац све време и у току трајања уговора о закупу био у посредној државини наведеног стана, па и по отварању поступка стечаја над тужиоцем јер губитак права на државину није једна од законом прописаних последица отварања стечајног поступка над држаоцем. Државина тужиоца је и законита на основу члана 72. истог закона, јер је заснована на пуноважном правном послу и није прибављена силом, преваром и злоупотребом, а и савесна је. Стога, према становишту Привредног апелационог суда тужилац је савесни и законити држалац предметног стана, јер му је исти дат на управљање, те је стога он активно легитимисан (јер због отварања стечајног поступка над њим није изгубио право на државину) и да тражи државинску заштиту, односно обавезивање туженог који без правног основа држи наведени стан да му исти врати у државину. Тужилац је управо као законити држалац и закуподавац издејствовао и правноснажну и извршну пресуду против лица са којим је био у закуподавном односу, а ради обавезивања истог да му закупљени стан врати чиме би очувао право државине, а што директно утиче и на права тужиоца у односу на тужену као садашњег држаоца ствари по основу уговора са ранијим закупцем ЋЋ, против кога је и донета наведена правноснажна и извршна пресуда за иселење, по тужби тужиоца.

Наведено правно становиште другостепеног суда прихвата у свему и Врховни касациони суд јер уговор закупца ЋЋ и тужене у овом спору не може имати правно дејство у правном промету с обзиром да ЋЋ који се у наведеном уговору појављује као продавац није био власник предметног стана, већ само купац истог, па стога није могао пренети на тужену право на наведеној непокретности јер исто и сам није имао. За све време трајања закупа тужилац је имао посредну државину на непокретности па је правилна оцена другостепеног суда да је државина тужене коју извлачи из државине свог продавца ЋЋ слабија у односу на државину тужиоца, односно да тужилац има јаче право, а тиме и право на заштиту наведене државине од тужене захтевом за њено иселење и предају. Отварање стечаја над тужиоцем не умањује његова права у наведеном погледу нити спречава тужиоца у даљем управљању наведеним станом, већ напротив обавезује стечајне органе да се боре за увећање стечајне масе кроз враћање права

управљања и коришћења наведеним правом, а однос тужиоца и власника ствари у конкретном случају није од утицаја на одлучивање по опредељеном захтеву за државинску заштиту, нити овакво одлучивање задире у права власника ствари да предузме правне радње за заштиту својих права у односу на сва лица па и самог тужиоца.

Нису основани ревизијски наводи да тужилац не може издавати туђу непокретност у своју корист и убирати плодове од ње што утиче и на његову активну легитимацију у конкретном случају, јер је тужилац од стране власника непокретности основан ради управљања његовим стамбеним фондом, а истовремено је и закуподавац управо по основу тог овлашћења, те му и улога закуподавца омогућава у односу на закупце и лица која су од њих прибавила државину да као активно легитимисано лице тражи иселење, односно повраћај државине.

Без утицаја су на другачију одлуку и ревизијски наводи да „ГГ“ који је од ДД по уговору откупио наведени стан са дужим роком отплате није исплатио укупну цену, јер је то однос „ГГ“ и ДД по основу означеног правног посла куповине стана и не утиче на права и легитимацију закуподавца – тужиоца да тражи да му се стан преда у државину од стране лица који су без правног основа усељени у исти. Из наведених разлога нису од утицаја на другачије одлучивање ни ревизијски наводи о томе које је лице уписано у јавне књиге као власник означених непокретности.

Неосновано се ревидент позива и на повреду права на дом, доношењем другостепене одлуке, јер је и у наведеној ситуацији потребно утврђивати сразмеру општег и приватног интереса, а општи интерес у конкретном случају је свакако враћање државине тужиоца као стечајном дужнику у циљу повољнијег намирења поверилаца који имају призната и утврђена потраживања заснована на законитим правним пословима.

Наводи ревидента из поднеска од 14.09.2016.године нису посебно разматрани јер је поднесак достављен по протеку рока за подношење ревизије.

Из наведених разлога, а на основу члана 414. Закона о парничном поступку одлучено је као у изреци пресуде.

**Председник већа-судија,
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић