



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4400/2018
13.05.2020. 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 тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Зоран Стамболић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Драган Лазаревић, адвокат из ... и ВВ из села ..., Општина ..., чији је пуномоћник Јелена Алексић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 5608/17 од 25.01.2018. године, у седници већа одржаној дана 13.05.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца АА из ..., изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 5608/17 од 25.01.2018. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Нишу П 137/17 од 21.04.2017. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд утврди да је уговор о купопродаји непокретности закључен између тужених дана 28.12.2011. године и оверен истог дана пред Основним судом у Нишу под посл.бр. Ов I .../..., а који за предмет има право својине на стану у ...,, на к.п. бр. ..., Ул. ... бр. ... на ... спрату, површине 63,50 м², са припадајућим делом подрума, без правне важности и да су тужени дужни да то тужиоцу признају, као неоснован. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да плати трошкове парничног поступка и то: туженом ББ из ... у износу од 231.150,00 динара; туженом ВВ из села ..., Општина ..., у износу од 241.150,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 5608/17 од 25.01.2018. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Нишу П 137/17 од 21.04.2017. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба Закона о парничном поступку и погрешне примене материјалног права.

Тужени ВВ је поднео одговор на ревизију тужиоца.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку, у смислу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр.72/11...87/18), па је нашао да ревизија није основана.

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

Према чињеничном стању на ком је заснована побијана одлука, тужиочева мајка, сада пок. ГГ, бив. из ..., била је власник непокретности – стана у ..., у Ул. ... бр. ..., укупне површине 63 м2, која се налази на к.п. бр. ... КО ... – Тај стан је продала ДД из ..., на основу уговора о купопродаји непокретности који је са њим закључила дана 19.04.2011. године, а који је оверен пред Основним судом у Нишу под бр. Ов .../... . Правноснажном пресудом Основног суда у Нишу П 2624/12 од 12.12.2012. године, усвојен је тужбени захтев тужиоца АА из ..., као правног следбеника, сада пок. ГГ, бив. из ..., па је према туженом ДД из ..., утврђено да је уговор о купопродаји непокретности закључен између сада пок. ГГ, бив. из ..., у својству продавца и туженог ДД из ..., у својству купца, дана 19.04.2011. године, а оверен пред тим судом под бр. Ов .../..., без правне важности, што је тужени дужан да призна. Годину дана пре доношења те пресуде, између тужених је закључен уговор о купопродаји непокретности, дана 28.12.2011. године, оверен пред Основним судом у Нишу под бр. Ов I .../... дана 28.12.2011. године, а који за предмет има горе наведени стан. Ради куповине предметног стана, тужени ББ је подигао кредит код банке "...", па је туженом ВВ, као продавцу, исплатио у целости купопродајну цену, уписао се као власник стана у јавним књигама, ушао у посед истог и сада га користи. Тужени ВВ је предметни стан купио на основу уговора о купопродаји непокретности који је закључио са продавцем ЂЂ из ..., дана 08.07.2011. године, а тај уговор оверен је пред Основним судом у Нишу под бр. Ов I .../... дана 08.07.2011. године. Продавцу, ЂЂ, предметни стан поклонио је њен отац, ЕЕ, на основу уговора о поклону непокретности који је закључен дана 15.06.2011. године и оверен пред Основним судом у Нишу под бр. Ов I .../... од 15.06.2011. године. Поклонодавац, ЕЕ је претходно предметни стан купио од ДД из ..., на основу уговора о купопродаји непокретности закљученог дана 16.05.2011. године и овереног пред Основним судом у Нишу под бр. Ов I .../... од 16.05.2011. године. На основу уверења Службе за катастар непокретности Ниш од 08.09.2014. године, следи да се до 2011.године, стан бр. ... у згради бр. ... у Ул. ... водио као пословно удружење "Гимоба". Потом је 2011.године, уписан ЕЕ, као власник претметног стана, потом ЂЂ, по документу Ов I .../..., затим ВВ, по документу Ов бр. .../... и ББ, по основу уговора Ов I .../.... Решењем Основног суда у Нишу Ов .../... од 20.09.2013. године, тужилац је оглашен за наследника своје мајке, пок. ГГ, на стану у ..., у Ул. ... бр. ... на ... спрату, површине 63,50 м2, са припадајућим делом подрума. Тужилац тужбени захтев за утврђење ништавости предметног уговора о купопродаји закљученог између тужених заснива на чињеници да је правноснажном пресудом Основног суда у Нишу П 2624/12 од 12.12.2012. године, усвојен његов тужбени захтев, као правног следбеника пок. ГГ, бив. из ... и према туженом ДД из ..., утврђено да је уговор о купопродаји непокретности закључен између сада пок. ГГ, у својству продавца и туженог ДД из ... у својству купца, дана 19.04.2011. године, а оверен пред Основним судом у Нишу под бр. Ов .../..., без правне важности. Тужени ББ је, у својству купца, предметни стан купио од

туженог ВВ, посредством Агенције за промет непокретности, тако што је продавцу исплатио целокупну купопродајну цену, у коју сврху је подигао стамбени кредит и уселио се у предметни стан. Продавац ВВ је у јавним књигама уписан као власник предметног стана који је купио, такође, посредством Агенције за промет непокретности од ЋЋ, тако што је продавцу исплатио купопродајну цену, у стан се уселио, окречио га и офарбао столарију. Тужени ВВ је од купца, туженог ББ сазнао да је "стан у спору" након што је туженом ББ прва комшиница рекла да је стан више пута био продаван, а тужилац је против туженог ББ суду поднео тужбу за исељење из предметног стана.

Код овако утврђеног чињеничног стања, Врховни касациони суд налази да су нижестепени судови правилно применили материјално право, када су закључили да је тужбени захтев тужиоца за утврђење ништавости предметног уговора о купопродаји непокретности, закљученог између тужених, неоснован.

Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да је уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ништав, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

У смислу одредбе члана 20. Закона о основама својинско-правних односа, право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. На основу правног посла, право својине на непокретности стиче се уписом у јавне књиге или на други одговарајући начин одређен законом, јер је тако прописано одредбом члана 33. Закона о основама својинско-правних односа.

Начела јавности и поузданости прописана су у одредби члана 62. став 1. и 63. Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС" бр.72/2009...9/2020), тако што су подаци катастра јавни и свако може тражити да изврши увид у те податке, под условима одређеним тим Законом. Нико се не може позвати да му подаци уписани у катастар непокретности нису били или нису могли бити познати, нити то може доказивати, а подаци о непокретности уписани у катастар су истинити и поуздани и нико не може сносити штетне последице због тога. Трећа лица која су се поуздала у тачност података уписаних у катастар непокретности не могу трпети штетне последице због тога.

У овом случају, оба тужена су савесна лица која су се поуздала у тачност уписа у јавне књиге при прибављању предметног стана од својих правних претходника чије је право власништва било уписано у катастар непокретности. Ово посебно када се има у виду да је предметни уговор о купопродаји непокретности закључен годину дана пре него што је донета пресуда Основног суда у Нишу П 2624/12 од 12.12.2012. године, на којој тужилац заснива свој тужбени захтев за утврђење ништавости предметног уговора.

Неосновани су наводи ревизије о томе да је побијана одлука заснована на погрешној примени материјалног права, јер у ситуацији у којој постоји вишеструки промет непокретности, што је овде случај, утврђењем ништавости првог уговора о промету непокретности, по мишљењу ревидента, последично су ништави и сви следећи уговори о промету те исте непокретности. Супротно томе, продаја туђе ствари је

могућа уз услов да продавац обезбеди предају ствари и пренос својине на њој, што је овде случај. Тужени ВВ је као власник предметног стана, чије је право власништва било уписано у катастар непокретности тај стан продао туженом ББ, пренео својину на том стану на купца од кога је примио износ купопродајне цене на основу уговора о купопродаји непокретности који је закључен у свему на начин прописан одредбом члана 4. Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС" бр. 42/98 и 111/2009), важећег у време закључења тог уговора. То значи да је предметни уговор о купопродаји непокретности, законит правни посао.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у изреци ове пресуде донео у смислу одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић