



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4203/23
17.1.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Весне Филиповић, председника већа, Олге Арсовић и Миленије Петричевић, чланова већа, у парници тужиоца Републике Србије, чији је законски заступник Државно правобранилаштво Београд, улица Косовска број 31, против тужених АА из ..., ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Гордана Михаиловић, адвокат из Београда, улица Интернационалних бригада број 13, и ВВ из ..., чији је пуномоћник Ђурђа Нешковић, адвокат из Београда, улица Нехруова број 119/33, ради утврђења и предаје у posed, одлучујући о жалби тужиоца, изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 13549/18 од 28.03.2023. године, у седници већа одржаној дана 17.01.2024.године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 13549/18 од 28.03.2023. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви тужиоца, првотуженог и друготуженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Ожалбеном пресудом, ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев тужиље Републике Србије којим је тражила да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о продаји згради број 1 у ... у ..., који је 18.03.2015. године закључен између првотуженог АА из ..., и друготуженог ББ из ... као продаваца и трећетуженог ВВ из ... као купца, оверен од стране јавног бележника ... из Београда дана 18.03.2015. године под бројем ОПУ: 191/15.

Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев тужиље Републике Србије којим је тражила да се утврди да је зграда број 1 у ... у ..., површине 217м² постојећа на

кат.парц. ... уписана у л.н. ... КО ..., у јавној својини Републике Србије.

Ставом трећим изреке одбијен је тужбени захтев тужиље Републике Србије којим је тражила да се обавезе трећетужени ВВ из ... да јој преда у посед на слободно располагање и коришћење зграду број 1 у ... у ... површине 217м² постојећу на кат.парц. ... уписану у л.н. ... КО ...

Ставом четвртим изреке обавезана је тужиља да првотуженом АА из ... и друготуженом ББ из ..., као солидарним повериоцима, накнади трошкове парничног поступка у износу од 315.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

Ставом петим изреке обавезана је тужиља Република Србија, да трећетуженом ВВ из ..., накнади трошкове парничног поступка у износу од 210.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

Против наведене пресуде побијајући је у целости жалбу је благовремено поднео тужилац, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права. Трошкове другостепеног поступка је образложено тражио.

Тужени су одговорили на жалбу тужиоца, с тим што су тужени првог и другог реда трошкове другостепеног поступка образложено тражили.

Испитујући правилност и законитост првостепене пресуде у границама овлашћења прописаних одредбом члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП, ("Службени гласник РС" бр.72/2011 са изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је ценио да жалба тужиоца није основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка прописани чланом 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању уговором о купопродаји непокретности Ов бр. 4195/64 од 11.09.1964. године Држава СФРЈ је купила кућу у ... у ... улици број..., и право трајног коришћења кат.парц. ... у укупној површини од 1219,70м² уписаној у ЗКУЛ ... КО ..., а купопродајна цена је исплаћена дана 25.09.1964. године. Носилац станарског права на том стану био је отац прво и друготужених ГГ. Он је поднео захтев за откуп стана, али како није закључен уговор о откупу стана покренуо је ванпарнични поступак за доношење решења којим се утврђује да је стекао право на откуп наведеног стана. Решењем Другог општинског суда у Београду Р 250/95 од 28.08.1995. године (потврђеним решењем Округног суда у Београду Гж 2678/96 од 22.03.1996. године) је сада покојни ГГ стекао право откупа стана број 1 у ... улици број ... површине 139м² и дана 27.04.1996. године исплатио је откупну цену стана у целости, а затим се 28.05.1996. године и укњижио као власник на предметној непокретности. Решењем Врховног суда Србије Рев 3311/96 од 14.01.1998. године укинута је решење Другог општинског суда у Београду Р 250/95 од 28.08.1995. године и предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак. Након смрти ГГ (преминулог 22.10.1998.

године), ванпарнични поступак поводом откупа непокретности је наставила његова супруга сада пок.ДД. Дана 20.12.2004. године, суд је решењем констатовао да је предлог предлагача ради доношења решења које замењује уговор о откупу стана повучен, али је затим усвојен предлог за враћање у пређашње стање предлагача и стављено ван снаге решење о повлачењу предлога. Правоснажним решењем Другог општинског суда у Београду О број 25/99 од 15.01.1999. године (правоснажно дана 22.01.1999. године), на целокупној заоставштини иза пок.ГГ су оглашени за наследнике по основу закона и међусобног споразума супруга оставиоца ДД, син оставиоца АА и син оставиоца ББ, између осталог и на спорној непокретности - петособном конфорном стану у кући број ... у ... улици уписаној у ЗКУЛ... КО ..., оглашени су са уделом на 1/3 идеалног дела. Након смрти ДД право својине од 1/3 идеалног дела предметне непокретности су по основу правоснажног оставинског решења Првог основног суда у Београду О број 3630/14 од 09.09.2014. године наследили овде тужени првог и другог реда са по 1/2 идеалних делова. Решењем РГЗ СКН 2 од 03.12.2014. године, прво и друготуженом дозвољена је конверзија права коришћења у право својине на кат.парц... уписаној у лист непокретности ... КО ..., укупне површине 12 ари и 21 м², као и право уписа права својине на згради број 1 у ... са уделом од 1/2 у корист АА и ББ. Уговором о продаји закљученим дана 18.03.2015. године овде тужени првог и другог реда су продали овде туженом трећег реда непокретност породичну стамбену зграду петособан стан површине земљишта под објектом 217 м², која се налази у ... у ул....број ..., постојећој на кат.парц... КО ..., укупне површине 1221 м² уписан у ЛН ... КО ... за укупну купопродајну цену у износу од 1.425.000,00 евра. Уговор је оверен под бројем ОПУ 191/15 од стране јавног бележника ... дана 18.03.2015. године. Решењем СКН Савски венац број 952-02-6-304/15 од 26.03.2015. године дозвољен је упис права својине у корист ВВ на кат.парц. Број ... уписаној у ЛН број ... КО ..., укупне површине 12 ари и 21 м², са уделом 1/1 и право својине на згради број 1 у ...број ... у ..., постојећој на истој кат.парц.и уписаној у ЛН ... КО... са уделом 1/1.

Првостепени суд је на првом месту закључио да истакнути приговор недостатка аквитне легитимације тужиоца није основан, јер тужилац у поступку поводом стицања права на откуп предметне непокретности егзистира као противник предлагача и исти је активно легитимисан у овој правној ствари. Затим је првостепени суд, применом члана 1 Протокола 1 уз Европску конвенцију о заштити људских права и члан 58 Устава Републике Србије утврдио да тужбени захтев тужиоца није основан. Ово из разлога јер су у тренутку закључења предметног уговора о купопродаји непокретности од 18.03.2015. године прво и друготужени били код надлежног регистра непокретности уписани као власници непокретности, а коју су стекли наслеђивањем иза покојног оца и преко покојне мајке, који је право својине на предметној непокретности стекао откупом непокретности, чиме су имали уредни правни след стицања својине непокретности коју су продали трећетуженом, а тужилац није био уписан као власник предметне непокретности, нити је била уписана било каква забележба постојања спора у односу на предметну непокретност, чиме је уговор оверен од стране нотара, због чега се има применити начело поуздања у јавне књиге из члана 63 Закона о државном премеру и катастру, па трећетужени не може сносити штетне последице због таквог поуздања, а имајући у виду да је стекао право својине на предметној непокретности на правно ваљан начин, то предметни уговор није ништав, а последично ни захтев тужиоца за утврђење да је власник предметне непокретности и захтев за предају исте

тужиоцу од стране трећетуженог нису основани. Чињеница да је решењем Врховног суда Србије Рев 3311/96 од 14.01.1998. године укинута решење Другог општинског суда у Београду 1Р 250/95 од 28.08.1995. године на основу ког решења је отац тужених стекао право откупа на предметној непокретности и исплатио откупну цену, те уписао прво својине, не може бити од утицаја на пуноважност уговора о продаји закљученог између тужених, јер је трећетужени у конкретном случају савестан стицалац на непокретности, јер су прво и друготужени као продавци били уписани као власници предметне непокретности у листу непокретности број ... КО ..., а тужилац након доношења одлуке Врховног суда Србије од 14.01.1998. године није предузео ни једну радњу ни уписао забележбу постојања спорног права у јавним књигама, већ је предметна непокретност почев од 1996. године уписана као власништво сада пок.правног претходника прво и друготужених ГГ, на основу стеченог права на откуп и исплаћена откупна цена стана у целости, а затим након његове смрти, била предмет расправљања у оставинском поступку, који је спроведен након његове смрти, а тужилац ни након доношења решења Другог општинског суда у Београду Дн од 28.05.2004. године којим је дозвољена укњижба права власништва на предметном петособном стану у корист ДД, АА и ББ по 1/3 идеалних делова, ни након доношења решења РГЗ од 03.12.2014. године којим је дозвољена конверзија права коришћења у право својине, не врши ни једну радњу којом би евентуално штитио своје право, а трећетужени као савестан купац не може сносити последице непоступања тужиоца, при чињеници да је стекао право својине на правно дозвољен начин по основу ваљаног правног посла.

Правилно је првостепени суд поступио када је одлучио као у изреци, и за своју одлуку дао правилне, потпуне и јасне разлоге које у свему прихвата и другостепени суд и који жалбеним наводима нису доведени у сумњу.

Одредбом члана 20 Закона о основама својинскоправних односа, прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Право својине стиче се и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом.

Чланом 33 истог закона прописано је да на основу правног посла, право својине на непокретност стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

Одредбом члана 4 Закона о промету непокретности којим је прописано да уговор о промету непокретности се закључује у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе (став 1). За посао из става један овог члана искључиво је надлежан јавни бележник на чијем се подручју налази непокретност која је предмет уговора (став 2). Уговор који није закључен на начин из става 1-3 овог члана не производи правно дејство (став 3).

Према одредбама Закона о становању, носилац права располагања на стану у друштвеној својини и власник стана у државној својини (носилац права располагања), дужан је да носиоцу станарског права, односно закупу који је то својству стекао до дана ступања на снагу овог закона (носилац станарског права), на његов захтев у писменој форми омогући откуп стана који користи под условима прописаним законом.

У конкретном случају правни претходник тужених првог и другог реда је био носилац станарског права на предметном стану, судском одлуком је стекао право откупа предметног стана, што је и учинио уплативши откупну цену стана у целости 27.04.1996. године, а затим се и укњижио као власник на предметном стану, чиме је уговор о откупу стана произвео правно дејство и испуњењем обавеза обе уговорне стране носилац станарског права стекао право својине на истом. Стицањем права на откуп стана из друштвене, односно државне својине стиче се право својине по самом закону и такав уговор има стварно правно дејство, обзиром што долази до преображаја личног, стварног права-права становања у друго стварно право-право својине. На наведени начин правни претходник тужених првог и другог реда покојни ГГ стекао је право својине на предметном стану и исто укњижио власништвом 1/1 у надлежни регистар непокретности. У време откупа, исплате откупне цене стана и укњижбе, егзистирало је правоснажно решење Другог општинског суда у Београду Р 250/95 од 28.08.1995. године, којим је носилац станарског права покојни ГГ стекао право откупа стана, а затим исплатом откупне цене стана на ваљан начин стекао право својине на стану. Тужени првог и другог реда су по основу оба оставинска решења иза смрти оца ГГ и смрти мајке ДД, стекли сувласништво са по 1/2 идеалног дела на предметном стану и исто право укњижили у надлежан регистар непокретности, чиме су на правно ваљан начин стекли право својине са по 1/2 идеалног дела на предметној непокретности у свему у складу са одредбом члана 4 Закона о промету непокретности којим је прописано да уговор о промету непокретности се закључује у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе (став 1). За посао из става један овог члана искључиво је надлежан јавни бележник на чијем се подручју налази непокретност која је предмет уговора (став 2). Ставом три је прописано да уговор који није закључен на начин из става 1-3 овог члана не производи правно дејство. Имајући у виду да су тужени првог и другог реда као власници уписани у књижни регистар као сувласници на предметном стану исти отуђили у свему у складу са чланом 4 Закона о промету непокретности и чланом 33 Закона о основама својинскоправних односа, туженом трећег реда, да је уговор закључен у писменој форми и оверен од стране надлежног јавног бележника, исплаћена је купопродајна цена, купац уведен у посед од када је у несметаној државини предметног стана (уговор закључен и оверен 26.03.2015. године), чиме је као савестан купац на правно дозвољен и ваљан начин стекао право својине на предметном стану. Из наведеног произилази да је правилна одлука првостепеног суда да предметни уговор о продаји непокретности оверен код јавног бележника ... 18.03.20215. године под ОПУ: 191/15 представља ваљан правни посао и да нису испуњени услови из члана 103 Закона о облигационим односима да би се удовољило захтеву о утврђењу ништавости тог уговора.

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. На основу одредбе члана 460 ЗОО продаја туђе ствари обавезује уговараче, али купац који није знао или није морао знати да је ствар туђа, може, ако се услед тога не може остварити циљ уговора, раскинути уговор и тражити накнаду штете.

Правилно првостепени суд закључује да према прописима о промету непокретности важећим у време њиховог закључења у писменој форми, потписи

уговарача оврени од стране надлежног нотара, предмет промета је био могућ и дозвољен, па они испуњавају све законске услове за пуноважност предметног уговора, посебно имајући у виду да уговор о продаји није апослутно ништав ако је продата туђа ствар или ако је продато спорно право. Због тога је првостепени суд правилно закључио да је неоснован тужбени захтев за утврђење ништавости предметног уговора и за иселење треће туженог и предају предметног стана тужиоцу, као и за утврђење да је тужилац власник предметне зграде број 1 у ... у ...

Чињеница да је касније донетим решењем Врховног суда Србије Рев 3311/96 од 14.01.1998. године, укинута решење Другог општинског суда у Београду Р 250/95 од 28.08.1995. године којим је правном претходнику прво и друго тужених, покојном ГГ утврђено право на откуп предметног стана, не може утицати на претходно у свему у складу са законом ваљане правне послове који се тичу откупа предметног стана, укњижбе власништва на стану, наслеђа правних следбеника покојног стицаоца на стану а посебно ваљаност каснијих располагања предметним уговором о купопродаји стана од стране прво и друго тужених као уписаних власника на предметном стану у корист трећетуженог као купца и стицаоца у свему у складу са законом, јер је према тада важећој одлуци ванпарничног суда 1995. године откупна цена стана власнику-тужиоцу исплаћена и покојни правни претходник тужених првог и другог реда се на стану укњижио као власник. Чак и када би се прихватили наводи тужиоца да је власник предметне непокретности, јер правни претходник продаваца по спорном уговору о купопродаји од 18.03.2015. године отпадањем правног основа права на откуп стана, није стекао право својине на истом, па ни каснија располагања истим, не би били основани, јер у датој ситуацији када је предметни уговор о купопродаји од 18.03.2015. године у свему закључен у складу са принудно правним прописима који регулишу промет непокретности, да је трећетужени као купац у свему савестан, јер је стан купио од уписаних у надлежне регистре власника стана чиме продаја туђе ствари обавезује уговараче, али купац трећетужени није знао и није могао знати да је ствар туђа, чиме је савестан стицалац, па би се о јачем праву имало одлучивати применом одредбе члана 41 став 2 Закона о основама својинскоправних односа према коме у случају више претпостављених власника исте ствари јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно, а ако су правни основи ових лица исте јачине, првенство има лице код кога се ствар налази, што је у конкретном случају трећетужени. У датој ситуацији правилно првостепени суд закључује да предметни уговор није ништав правни посао, да тужиоцу не може да се удовољи захтевом за утврђење права својине, као ни предајом од стране трећетуженог у посед тужиоцу на слободна располагања и коришћења предметне непокретности, како то правилно закључује и првостепени суд.

Стога су неосновани жалбени наводи тужиоца да првотужени и друготужени никада нису могли стећи својину на предметној непокретности од покојног оца ГГ, ни на који начин, па ни наслеђивањем, јер он никада није постао власник те непокретности, нити пренети својину на предметној непокретности на трећетуженог ВВ, а имајући у виду да су стицања како у време откупа стана, тако и у време наслеђивања, а затим прометовања предметним уговором о купопродаји у корист купца одн. трећетуженог у време предузимања ових радњи били на закону засновани и ваљани правни послови како то правилно закључује и првостепени суд.

Остали жалбени наводи били су предмет правилног разматрања од стране

првостепеног суда, па исти нису посебно образлагани.

Како се ни осталим наводима у жалби тужиоца не доводи у сумњу законитост и правилност побијане пресуде, како првостепена пресуда није захваћена битним повредама одредаба парничног поступка, на које овај суд пази по службеној дужности, нити оним повредама на које се посебно указује жалбом тужиоца, те како је иста заснована на правилно и потпуно утврђеном чињеничном стању и донета на основу правилне примене материјалног права, то је на основу члана 390 ЗПП ставом првим изреке ове пресуде потврђена, а потврђено је и решење о трошковима поступка, који су туженима правилно признати и обрачунати.

Како тужилац са жалбом није успео, а трошкови одговора на жалбу првтуженог и друготуженог не представљају нужан трошак за вођење жалбеног поступка, то је применом члана 165 у вези са чланом 153 ЗПП одлучено као ставом другим изреке.

Председник већа-судија
Весна Филиповић,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић