



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 11424/2024
21.08.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Игор Милојевић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Ђорђе Мара, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3432/23 од 11.01.2024. године, у седници одржаној дана 21.08.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 3432/23 од 11.01.2024. године и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 22906/18 од 05.03.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд према туженом утврди да је тужилац у целости власник стана број ..., који се налази на трећем спрату са погледом на двориште пословно-стамбеног објекта у улици ... број ... у .., на катастарској парцели ... к.о. ... по зкул ... к.о. ..., као неоснован. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 1.090.500,00 динара са законском затезном каматом од дана наступања услова за извршност пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3432/23 од 11.01.2024. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да на име накнаде трошкова другостепеног поступка тужиоцу исплати износ од 90.000,00 динара. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да на име трошкова другостепеног поступка исплати туженом износ од 49.500,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане одлуке на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23) Врховни суд је нашао да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју овај суд пази по службној дужности. Указивање у ревизији на битну повреду поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП не представљају ревизиски разлог у смислу члана 407. ЗПП.

Према чињеничном стању утврђеном пред другостепеним судом, пред којим је отворена расправа у смислу члана 383. ЗПП, тужилац је са ВВ закључио 02.08.2005. године Уговор о суфинансирању заједничке изградње Ов број .../... дана чији предмет је стамбена јединица површине 35,10 м² на трећем спрату у улици ... број ... у Анексом уговора Ов број .../... дана 19.02.2009. године дефинисан је као предмет уговора стан број ... површине 40 м² на трећем спрату зграде у улици ... број ... у Међу истим странкама је 03.10.2006. године закључен Споразум о међусобним правима и обавезама Ов број .../... од 03.10.2006. године, којим је констатовано да ВВ није извршила своје обавезе и испоштовала рокове предвиђене основним уговором због чега тужиоцу уступа стамбену јединицу која је предмет тих уговора међу којима је и предметни стан број Тужени је са ВВ закључио 30.06.2003. године Уговор о суфинансирању заједничке изградње Ов број .../... од 09.07.2003. године чији је предмет стамбена јединица површине 66 м², на другом спрату, на уличном делу објекта у улици ... број ... по структури трособан стан. Између истих странака закључен је 16.12.2004. године анекс уговора о суфинансирању заједничке изградње којим је констатовано да ВВ није извршила своје обавезе те да овде тужени ББ задржава преостали износ средстава који до закључења анекса није уплатио сходно основном уговору. Након тога тужени је са ВВ 23.01.2007. године закључио Уговор о уређењу међусобних односа са констатацијом да је тужени 23.01.2007. године уведен у посед недовршеног стана број ... површине 40 м² на трећем спрату у улици .., да стан није завршен, а да су се странке споразумеле да ВВ на ББ пренесе право својине на предметном стану број ... као накнаду за неизвршене обавезе суфинансирања ВВ из наведеног уговора. Уговор је оверен 03.07.2009. године под Ов број .../.... Тужени је против ВВ поднео тужбу са захтевом за утврђење права својине на предметном стану број 14 и у том поступку је донета пресуда због пропуштања П 48603/10 од 24.06.2010. године којом је тужиоцу признато право својине на предметном стану. Тужени је против ГГ поднео тужбу због сметања државине и решењем П 43910/10 од 01.09.2010. године, утврђено је да је извршено сметање поседа тужиоца од стране ГГ. Записник о примопредаји предметног стана од стране ВВ тужиоцу није датиран, а потврду о примопредаји кључева од 19.01.2007. године, која је потписана од стране тужиоца и ГГ, суд није сматрао доказом да је тужилац ступио у посед стана имајући у виду неподударност тужиоцевих навода.

Код овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одбио тужбени захтев налазећи да су обе парничне странке са ВВ закључиле уговоре о суинвестирању заједничке изградње који су оба имала за предмет стицање права својине на предметном стану. Како су обе парничне странке биле савесне, тужилац као слабији у праву нема основ за стицање права својине на предметном стану, јер је тужени укњижен у катастар непокретности као држалац на овом стану, као и због тога што се налази у државини стана, а правноснажном судском пресудом му је признато право ванкњижног власништва на овом стану.

Другостепени суд је након отворене расправе и утврђеног чињеничног стања одбио жалбу тужиоца и потврдио првостепену пресуду уз закључак да се у конкретном случају ради о спору ради утврђивања јачег правног основа прихватајући правну

аргументацију првостепеног суда да је тужени пре тужиоца закључио уговор о суинвестирању са ВВ и уложио средства у изградњу објекта, да је у поседу стана пре тужиоца, да је правноснажном пресудом П 48603/10 од 24.06.2010. године утврђено право својине туженог на предметном стану и да ова пресуда производи правно дејство и према трећим лицима у смислу члана 360. став 2. ЗПП, да је тужени на основу ове пресуде извршио укњижбу државине истог стана, те да овакав упис делује према свим трећим лицима па и према тужиоцу. Стога, иако су оба купца била савесна, тужилац као слабији у праву нема основ за стицање права својине на предметном стану.

Врховни суд налази да се правилност побијане одлуке не може за сада са сигурношћу испитати.

Другостепени суд је спорни правни однос решио применом правила у случају вишеструке продаје исте непокретности, према којима јачи правни основ има ранији купац, те да када су купци савесни, јачи правни основ има купац који је исходовао упис у катастру непокретности, односно купац коме је непокретност предата у државину. Међутим, закључак другостепеног суда да је тужени пре тужиоца закључио уговор о суинвестирању са ВВ и уложио средства у изградњу објекта и да има јачи правни основ на стану за сада се не може прихватити са сигурношћу, с обзиром да је другостепени суд пропустио да у целини оцени природу и садржину уговора на којима странке заснивају своје претензије на спорном стану, шта представља основ по коме полажу право на стану и савесност парничних странака, а на шта је указано и решењем ревизијског суда од 26.10.2022. године. У том смислу, другостепени суд је пропустио да у односу на спорни стан број ... на трећем спрату са погледом на двориште пословно-стамбеног објекта у улици .. број ..., који је предмет овог спора, оцени однос уговора о суфинансирању заједничке изградње од 02.08.2005. године, анекса уговора и споразума који је тужилац закључио са ВВ, и уговор о уређењу међусобних односа, који је тужени закључио са ВВ 23.01.2007. године, оверен 03.07.2009. године, као и уговора о суфинансирању 2003. односно 2004. године, који је имао за предмет суфинансирање за други стан у односу на спорни стан, уз каснију промену предмета уговора, пропуштајући да се јасно определи о правно релевантном наводу тужиоца да је тужени стекао правни основ на стану тек уговором који је оверен 2009. године.

Другостепени суд оцењује као неоснованим наводе тужиоца да правноснажна пресуда П 48603/10 од 24.06.2010. године не производи правно дејство према њему са образложењем да правноснажност пресуде пред странкама делује према трећим лицима у смислу члана 360. став 2. ЗПП. Овакви разлози другостепеног суда нису правилни. Субјективне границе правноснажне пресуде, која према члану 360. ЗПП, делује само међу парничним странкама (став 1.), проширене су и према трећим лицима због природе спорног права или правног односа, правног односа који постоји између странака и трећих лица или ако је то прописано законом (став 2.), а правноснажност пресуде се везује за чињенично стање утврђено до закључења главне расправе (став 3.). Стога је другостепени суд пропустио да у ситуацији када се ради о уговорима о суфинансирању заједничке изградње и када решава спорни правни однос применом правила у случају вишеструке продаје исте непокретности, оцени од каквог значаја је правноснажна пресуда из 2010. године у чијем поступку, према наводима тужиоца, тужилац није ни учествовао.

Закључак другостепеног суда, који је прихватио правну аргументацију првостепеног суда да је тужени био у поседу стана пре тужиоца, за сада се не може са

сигурношћу прихватити, с обзиром на то да је другостепени суд пропустио да се изјасни од каквог правног значаја је исказ сведока ДД датог у првостепеном поступку да ВВ није имала кључеве од станова већ је кључеве првобитно имао ГГ који је обављао радове у предметном стану број ... у договору са тужиоцем, те на који начин је тужени уведен у посед недовршеног стана број .. како је то наведено у уговору који је закључио тужени са ВВ 23.01.2007. године. Исказ сведока је цењен само у односу на записник о примопредаји стана између ВВ и тужиоца, без упуштања у целину исказа, па се питање поседа стана показује као правно релевантно. Тужилац ни у поступку сметања државине није био странка у поступку, а сведок ВВ је, као претпостављени претходник у правима које странке претендују, изјавила да ниједну од странака није увела у посед стана, па се правило о јачем правном основу у случају вишеструке продаје непокретности доноси применом начела савесности и поштења и начела злоупотребе права из члана 10., 12. и 13. Закона о облигационим односима.

Тужени се на основу пресуде из 2010. године којом је тужиоцу признато својство носиоца права својине на предметном стану, укњижио као држалац предметног стана будући да, према разлозима другостепеног суда зграда и даље није укњижена и нема употребну дозволу, па је у односу на ове чињенице требало оценити овлашћење туженог да тужиоцу призна право својине на стану како је то постављеним захтевом тражено и чињенице да је тужилац покренуо парницу са истим тужбеним захтевом и против ВВ.

У поновном поступку, другостепени суд ће отклонити наведене пропусте, оценити одлучне чињенице за правилну примену материјалног права на коју је указано овим решењем, па ће донети нову на закону засновану одлуку.

На основу одредбе члана 416. став 2. ЗПП Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**