



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1158/2020
15.10.2020. године
Београд

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 Војица Аврамовић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Мирољуб Петровић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог ВВ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4957/2019 од 06.11.2019. године, у седници већа одржаној дана 15.10.2020. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4957/2019 од 06.11.2019. године, у ставу другом, трећем и четвртом изреке и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Младеновцу П 941/18 од 13.02.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је на основу уговора о купопродаји од 12.07.2007. године, овереног од стране Општинског суда у Младеновцу под бр. Ов 2210/2007, постао власник к.п. бр. ..., старог премера, односно к.п. ... новог премера "кућа и двориште", у површини од 0.03.80 ха, уписана у ЛН бр. ... КО Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд утврди да је апсолутно ништав уговор о купопродаји закључен дана 18.07.2008. године, оверен од стране Општинског суда у Младеновцу под бр. Ов. 3406/08, који су закључили ББ и ВВ, за парцелу к.п. бр. ... КО Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио брисање укњижбе права својине туженог ВВ из ... и упис права својине тужиоца на к.п. бр. ..., кућа и двориште у површини од 0.03.80 ха из ЛН бр. ... КО Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженом ВВ накнади трошкове поступка у износу од 432.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4957/2019 од 06.11.2019. године, ставом првим изреке, потврђена је пресуда Основног суда у Младеновцу П 941/18 од 13.02.2019. године, у ставу другом изреке и жалба тужиоца, у том делу, одбијена, као неоснована. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Основног суда у Младеновцу П 941/18 од 13.02.2019. године, у ставовима првом и трећем изреке и утврђено да је тужилац на основу уговора о купопродаји од 12.07.2007. године, овереног од стране Општинског суда у Младеновцу под бр. Ов. 2210/2007, постао власник к.п. бр. ..., старог премера, односно к.п. ... новог премера "кућа и двориште", у

површини од 0.03.80 ха, уписана у ЛН бр. ... КО ..., па се има извршити брисање укњижбе права својине туженог ВВ из ... и упис права својине у корист тужиоца на к.п. бр. ..., "кућа и двориште", површине од 0.03.80 ха из ЛН ... КО Ставом трећим изреке, преиначена је одлука о трошковима парничног поступка, садржана у ставу четвртом изреке пресуде Основног суда у Младеновцу П 941/2018 од 13.02.2019. године, тако што су тужени обавезани да тужиоцу накнаде трошкове парничног поступка у износу од 304.496,64 динара. Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован захтев туженог ВВ за накнаду трошкова другостепеног поступка.

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

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу одредбе члана 408., у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 87/2018), и утврдио да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и тужени ББ су закључили уговор о купопродаји, оверен код Општинског суда у Младеновцу под Ов. бр. 2210/07, дана 12.07.2007. године, којим је тужени ББ, у својству продавца, продао тужиоцу, као купцу, кат.парцелу ... "кућа и двориште", површине 0.03.80 ха (стари премер), све уписано у ЗКУЛ ... КО ..., за износ купопродајне цене од 12.900 евра, са констатацијом да је купац исплатио купопродајну цену у моменту закључења уговора. Уговорено је право продавца да одустане од уговора у року од једне године, тј. до 12.07.2008. године, у ком случају би био у обавези да врати примљену цену купцу, а о чему би била састављена посебна признаница. У супротном, ако продавац не одустане од уговора, купац улази у посед непокретности дана 13.07.2008. године (члан 5. уговора). По тужиочевој молби, у земљишне књиге је уписана забележба постојања наведеног уговора о купопродаји под бр. Дн 861/07 дана 22.10.2007. године. Тужилац је био у притвору од 12.09.2007. године до 05.08.2009. године. Поступак излагања на јавни увид података катастра трајао је од 25.06.2007. године до 28.06.2008. године, током којег је спорна парцела била уписана у привремени лист непокретности ... КО ..., у који није уписана забележба постојања уговора о купопродаји спорне непокретности закљученог између тужиоца и туженог ББ. Катастар непокретности за КО ... је ступио на снагу 28.06.2008. године ("Службени гласник РС" бр. 64/2008) и тада су сви подаци из земљишне књиге пренети у нови катастар. Катастарска парцела бр. ... старог премера је из ЗКУЛ ... КО ..., добила нови број ... новог премера и уписана је у ЛН непокретности ... КО ..., док је у "Г" листу уписана забележба Дн 861/07 од 13.07.2007. године, о постојању уговора о купопродаји непокретности за предметну парцелу, закљученог између тужиоца, као купца и туженог ББ, као продавца. Између тужених је, у погледу исте непокретности, закључен уговор о купопродаји непокретности оверен пред Општинских судом у Младеновцу под Ов. бр. 3406/08 дана 18.07.2008. године, тако што је у уговору наведена купопродајна цена од 2.500 евра, а фактички је непокретност продата туженом ВВ за износ од 4.500 евра. Тужени ВВ је уписан као власник предметне непокретности, на основу решења Службе за катастар непокретности од

01.08.2008. године. Тржишна вредност спорне непокретности, у време закључења предметних уговора о купопродаји, процењена је на износ од 653.894,07 динара од стране Пореске управе, односно на износ од 12.500 евра од стране Агенције за промет непокретности "ГГ".

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да ни тужилац ни тужени ВВ, ни једног момента нису били у фактичкој државини предметне непокретности, па је одбио тужбени захтев тужиоца за утврђење његовог права власништва на предметној непокретности и захтев за брисање укњижбе права својине туженог ВВ, те упис права својине тужиоца на предметној непокретности, у смислу одредбе члана 41. став 2. Закона о основама својинско-правних односа, налазећи да тужени ВВ има јачи правни основ, пошто се у међувремену укњижио као власник предметних непокретности.

Другостепени суд је, одлучујући о жалби тужиоца, закључио да је првостепени суд правилно утврдио чињенично стање, али је погрешно применио материјално право, пошто је "Г" лист који садржи податке о теретима на непокретностима, саставни део листа непокретности, сходно одредби члана 81. став 3., у вези члана 42. тада важећег Закона о државном премеру и катастру и уписима на непокретности ("Службени гласник РС" бр. 83/92...101/05), па је тужени ВВ имао могућност да се упозна са свим теретима и ограничењима везаним за предметну непокретност. Применом правила по коме ако је стицалац који је раније закључио правни посао ради стицања непокретности савестан, има јачи правни основ у односу на стицаоца који је несавестан, а који је касније закључио правни посао ради стицања непокретности, па и у случају када је ранији власник предао у државину касније несавесном стицаоцу или је несавесни стицалац који је касније закључио правни посао исходовао упис у земљишну, односно другу јавну књигу, што је овде случај, другостепени суд је закључио да је тужилац јачи у праву у односу на туженог ВВ, пошто је раније закључио правни посао ради стицања непокретности (2007. године), био је савестан, у односу на ВВ који је касније закључио правни посао ради стицања непокретности (2008. године), без обзира што је исходовао упис у јавну књигу. По мишљењу другостепеног суда, тужени ВВ је био несавестан прибавилац, који је, према околностима конкретног случаја, могао да зна да је непокретност раније била отуђена тужиоцу, имајући у виду постојање забележбе о томе (Дн 861/07 од 22.10.2007. године), у листу непокретности ("Г" лист).

По оцени Врховног касационог суда, другостепени суд је погрешно применио материјално право, јер није имао у виду садржај уговора о купопродаји Ов 2210/2007 од 12.07.2007. године због чега је чињенично стање непотпуно утврђено, а такође није имао и виду одредбе члана 95.-99. Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС" бр. 72/09...41/18).

Одредбом члана 66. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да привидан уговор нема дејства међу уговорним странама. У смислу става 2.те одредбе Закона, али, ако привидан уговор прикрива неки други уговор, тај други уговор важи ако су испуњени услови за његову правну ваљаност.

Уговором о купопродаји Ов 2210/07 од 12.07.2007. године, тужилац и тужени ББ су предвидели да купац задржава право да до 12.07.2008. године одустане од

уговора и тада је у обавези да врати износ примљене купопродајне цене, о чему ће бити састављена посебна признаница, а уговор неће производити правно дејство и "врши се повраћај у пређашње стање", при чему купац улази у посед купљене непокретности 13.07.2008. године, сем ако продавац не одустане од тог правног посла. Сходно томе, тужилац није био у државини предметне непокретности. Правило о јачем правном основу за стицање права на непокретности, прописан у одредби члана 41. Закона о основама својинско-правних односа, на ком је заснована побијана пресуда, примењује се за случај постојања законитих правних основа. Међутим, у конкретном случају, тужилац се у поднеску од 19.08.2014. године, указујући на симулованост уговора закљученог између тужених, позвао на изјаву туженог ББ дату у кривичном поступку вођеним пред Другим основним судом у Београду, у предмету К 1193/11, дана 05.03.2012. године, у којој је он навео да је тужиоцу дуговао новац (12.000 евра), који је тужилац пристао да му позајми, само под условом да се обезбеди, закључењем уговора о купопродаји, при чему тужиоца непокретност која је била предмет тог уговора уопште није занимала, јер није намеравао да је купи. Уговорена могућност одустанка продавца од купопродаје уз одлагање момента предаје непокретности у посед купцу указује на постојање сумње да се овде ради о привидном уговору, а то другостепени суд није имао у виду при одлучивању побијаном пресудом.

Тужбом за чинидбу тужилац тражи брисање односно упис права својине што је предмет управног а не судског поступка према горе наведеним одредбама Закона о државном премеру и катстру.

Како због погрешне примене материјалног права, другостепени суд, при оцени жалбених навода тужиоца, није имао у виду цитиране одредбе закона, Врховни касациони суд је применом одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић