



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12308/2024
16.01.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Јасмине Симовић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Александар Бусарац адвокат из ..., против тужених ББ из ..., Општина ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Радослав Тадић адвокат из ..., ради повреде права прече куповине, својине и утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5941/22 од 11.12.2023. године, у седници одржаној 16.01.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиље изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5941/22 од 11.12.2023. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5941/22 од 11.12.2023. године, ставом првим изреке, укинута је пресуда Основног суда у Мионици П 162/22 од 16.09.2022. године, исправљена решењем тог суда П 162/22 од 02.11.2022. године. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилца тражила да се уговор о купопродаји непокретности закључен између тужених и потврђен пред Јавним бележником у Мионици под бројем ОПУ 431/2018 од 19.10.2018. године огласи без дејства и да јој се непокретност уписана као својина тужене ББ - парцела .. површине 318м², грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, земљиште уз зграду и други објекат површине 260м² уписна у лист непокретности .. КО ... прода и преда као имаоцу права прече куповине под условима из означеног уговора о купопродаји уз исплату купопродајне цене из износа депонованог у судски депозит приликом подношења тужбе, што би тужене биле дужне да дозволе и трпе да се на основу ове пресуде може у надлежној Служби за катастар непокретности уписати као власник на наведеној непокретности одмах по правноснажности пресуде и без њихове сагласности и присуства. Ставом трећим изреке, одбачена је тужба у делу којим је тужилца тражила да се огласи да је без дејства уговор о поклону непокретности ОПУ 432/18 закључен дана 15.10.2018. године између тужених и солемнизован код јавног бележника дана 19.10.2018. године и да јој се непокретност уписана као сусвојина тужене ББ - удео од 733/1083 на катастарској парцели .. укупне површине 1083м², пољопривредно земљиште, њива VII класе уписане у лист непокретности .. КО ... прода и преда као имаоцу права прече куповине под условима из уговора о

купопродаји потврђеног пред јавним бележником под бројем ОПУ 431/2018 од 19.10.2018. године уз исплату купопродајне цене из износа депонованог у судски депозит приликом подношења тужбе, а што би тужене биле дужне да дозволе и трпе да се на основу ове пресуде може у надлежној Служби за катастар непокретности уписати као власник на наведеном уделу непокретности одмах по правноснажности пресуде и без њихове сагласности и присуства. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужила тражила да се утврди да је по основу градње, сопственим средствима, власник са целином удела на спратном делу - поткровљу куће постојеће на парцели .. уписаној у лист непокретности .. КО ..., површине у габариту под објектом 58м², корисне површине 98,08м² која се састоји од приземља и спрата са правом пролаза преко парцеле .. уписане у лист непокретности .. КО ..., што би тужене биле дужне признати и трпети да на основу пресуде упише своје право својине на наведеном делу објекта у јавним евиденцијама непокретности и права на њима, као и евентуални тужбени захтев којим је тражила да се тужена ББ обавезе да јој исплати износ од 5.628,48 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате са законском затезном каматом обрачунатом на исти начин као и главни дуг, почев од 15.05.2021. године до исплате. Ставом петим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужила тражила да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности ОПУ 431/2018 заклучен дана 15.10.2018. године и солемнизован код јавног бележника дана 19.10.2018. године, између тужене ББ као продавца и тужене ВВ као купца. Ставом шестим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужила тражила да је ништав уговор о поклону непокретности ОПУ 432/2018 закључен дана 15.10.2018. године и солемнизован код јавног бележника дана 19.10.2018. године, између тужене ББ као поклонодавца и тужене ВВ као поклонопримца. Ставом седмим изреке, обавезана је тужила да на име трошкова поступка исплати туженима износ од 5.000,00 динара у року од 15 дана од пријема пресуде.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужила је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду, на основу члана 403. став 2. тачка 3. и члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да тужилина ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревизијом се посебно не указује на друге битне повреде одредаба парничног поступка у смислу члана 407. став 1. тачке 2. и 3. ЗПП.

Према утврђеном чењеничном стању, родитељи тужиле и тужене ББ били су сувласници са по ½ идеална дела на парцели .. и парцели .., уписаних у листу непокретности .. КО На парцели .. налази се породична стамбена зграда која је до 1977 (1978) године била изграђена до прве плоче. Уговором о поклону Ов. 3185/91 од 21.04.1997. године, закљученим између тужене ББ и њеног оца, туженој су поклоњене означене парцеле, кућа у изградњи на парцели .. КО ... и шупа од тврдог материјала. На тој згради до 2004. године нису извођени грађевински радови, а током те године изграђено је поткровље као саставни и функционални део приземља, урађени зидови са предње и задње стране куће (калкански зидови) и кров покривен теголом. Током 2006. године саграђен је продужетак оцака, а 2014. године постављена столарија са три стране поткровља. Зграда је легализована решењем надлежног општинског органа

управе од 28.08.2018. године и тужена ББ је у катастру непокретности уписана као власница породичне стамбене зграде на парцели .. КО ... - грађевинског земљишта изван грађевинског подручја. Претходно су тужила и тужена ББ закључиле 21.11.2017. године уговор о деоби, по којем је тужили припао удео од 350/1083 делова парцеле .., а туженој ББ удео од 733/1083 делова те парцеле и цела парцела .. КО Између тужених су 15.10.2018. године закључени уговор о купопродаји породичне стамбене зграде и парцеле .. КО ... и уговор о поклону сувласничког удела тужене ББ на парцели .. у истој катастарској општини. Оба уговора закључена су у писаној форми и оверена код јавног бележника 19.10.2018. године.

На тако утврђено чињенично стање, другостепени суд је у овом спору правилно применио материјално право.

Законско право прече куповине уређено је члановима 5-10 Закона о промету непокретности („Службени гласник Републике Србије“ број 93/14 ... 6/15). Према одредбама тог закона, право прече куповине припада сувласницима непокретности (члан 5) и власнику суседног пољопривредног зељишта (члан 6). Предмет уговора о купопродаји од 19.10.2018. године била је породична стамбена зграда у својини тужене ББ и парцела .. КО ..., на којој се кућа налази - грађевинско земљиште у грађевинском подручју. Због тога тужила у односу на те непокретности нема право прече куповине у смислу чланова 5. и 6. Закона о промету непокретности, да би на основу члана 10. тог закона могла основано тражити да се тај уговор огласи без дејства према њој и да јој се непокретности које су биле предмет тог уговора продају под истим условима.

Тужена ББ је на основу уговора о поклону од 21.04.1997. године стекла право својине на недовршеној кући на парцели .. КО Након закључења тог уговора на кући су, у периоду од 2004. до 2016. године, извођени грађевински радови којима је саграђено поткровље те зграде, као саставни и функционални део њеног приземља. Доградњом, надзиђивањем или адаптацијом туђег или сувласничког грађевинског објекта не стиче се право својине, ако законом или уговором није другачије одређено. Изузетно, доградњом или надзиђивањем посебног дела зграде, савестан градитељ стиче право својине на посебан део зграде само ако је власник знао за градњу и није се томе успротивио, сходно члану 24. став 1. Закона о основама својинско-правних односа. Тужила у овом спору није доказала да је са туженом ББ уговорила да ће доградњом поткровља стећи право својине на предметној кући, нити поткровље представља посебан део те куће, због чега неосновано тражи утврђење права својине на спратном делу - поткровљу. Тужила није доказала ни да је својим средствима учествовала у доградњи куће у својини тужене ББ, па зато није основан ни њен евентуални тужбени захтев за исплату новчаних средстава уложених у те радове. У том контексту, без значаја за правилност другостепене пресуде у делу којим је одлучено о евентуалном тужбеном захтеву су наводи ревидента о погрешној примени члана 370. Закона о облигационим односима, приликом оцене истакнутог приговора застарелости зато што се почетак тог рока рачуна од дана завршене изградње у смислу члана 361. став 1. тог закона.

Уговор о купопродаји који су тужене закључиле није противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима да би био ништав правни посао у смислу члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, а закључен је у форми предвиђеној чланом 4. Закона о промету непокретности. Захтев за утврђење ништавости тог уговора, заснован искључиво на чињеници да је тужена ББ

располагала и тужилиним делом куће није основан јер је утврђено да тужила нема удео на тој непокретности по основу њене доградње.

Одредбом члана 109. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да на ништавост суд пази по службеној дужности и да се на њу може позвати свако заинтересовано лице. Заинтересованим лицем, у смислу наведене законске одредбе, сматра се треће лице на чији правни положај ништавост утиче. Тужила је захтев за утврђење ништавости уговора о поклону засновала на тврдњи да је код тужене ББ постојала недопуштена побуда, у циљу изигравања њеног права прече куповине парцеле .. КО ..., као и на чињеници да је тај уговор симулован правни посао који прикрива дисимулован уговор о купопродаји, јер је и за сувласнички удео у тој парцели туженој ББ исплаћена цена. Према одредби члана 53. Закона о облигационим односима, побуде из којих је уговор закључен не утичу на његову пуноважност, али ако је недопуштена побуда битно утицала на одлуку једног уговарача да закључи уговор и ако је то други уговарач знао или могао знати уговор ће бити без дејства, с тим да уговор без накнаде нема правно дејство и ако други уговарач није знао да је недопуштена побуда битно утицала на одлуку његовог сауговарача. У конкретном случају, из изведених доказа не може се поуздано закључити да је оспорени уговор о поклону тужена ББ закључила из недопуштених побуда које тужила наводи, нити се може извести закључак да је тај уговор ништав као привидан уговор, у смислу члана 66. став 1. Закона о облигационим односима. Осим тога, тужила нема својство заинтересованог лица из члана 109. став 1. Закона о облигационим односима да из тог разлога тражи утврђење ништавости уговора о поклону. Наиме, и у случају да се утврди да је он привидан правни посао и да прикрива уговор о купопродаји сувласничког дела тужене ББ на парцели .. КО ... (члан 66. став 2. Закона о облигационим односима), такво утврђење не би утицало на тужилин правни положај зато што је пропустила законски рок из члана 10. став 4. Закона о промету непокретности да тужбом штити своје право прече куповине сувласничког удела тужене на означеној парцели, повређеног дисимулованим уговором о купопродаји. С тим у вези, нису основани наводи ревидента да је погрешно примењена законска одредба о преклузивном року за подношење тужбе због повреде права прече куповине. Тужбом поднетом 01.10.2020. године тражено је да се, због повреде права прече куповине, огласи без правног дејства уговор о купопродаји ОПУ 431/2018 од 19.10.2018. године и да се непокретност - удео од 733/1083 делова парцеле .. (којој није био предмет тог уговора) и парцела .. обе КО ... продају тужили под истим условима. Тужила је након подношења тужбе сазнала да тужена ББ није располагала сувласничким уделом на парцели .. КО ... означеним уговором о купопродаји, већ да је то учинила уговором о поклону ОПУ 432/2018 од 19.10.2018. године, аки је захтев да се тај уговор огласи без правног дејства истакнут тек у поднеску од 12.08.2022. године.

Из наведених разлога, по оцени Врховног суда нису основани наводи ревидента о погрешној примени материјалног права, односно погрешно и непотпуно утврђеном чињеничном стању (члан 407. став 2. ЗПП), због чега је на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено као у изреци.

Председник већа - судија
Бранислав Босилковић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице

Миланка Ранковић