



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 370/2017
30.12.2020. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Катарине Манојловић Андрић, председника већа, Бранислава Босилковића и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ, ЗЗ, ИИ, ЈЈ и КК, свих из ..., које као заједнички пуномоћник заступа Срђан Лончарски, адвокат из ..., против тужених ЛЛ из ... и ЉЉ из ..., које као заједнички пуномоћник заступа Горан Мандић, адвокат из ..., ради поништаја уговора о купопродаји и предаје непокретности, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 746/16 од 15.09.2016. године, у седници већа одржаној 30.12.2020. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 746/16 од 15.09.2016. године и предмет враћа другостепеном суду на поновно одлучивање по жалбама странака.

Образложење

Пресудом Основног суда у Зрењанину П 1646/14 (2012) од 29.12.2015. године, одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили: да се утврди да је ништав уговор о купопродаји од ...2007. године којим је тужени ЛЛ продао туженој ЉЉ једнособан стан који се налази у ..., у ..., површине 48м², у поткровљу стамбене зграде, стан број ..., уписан у ЛН ..., КО ... „...“, парцела ..., оверен код Општинског суда у Зрењанину под Ов бр. 8583/2007; да се одреди реституција – повратни упис у РГЗ-СКН Зрењанин, те да се обавезу тужени да трпе да се у РГЗ-СКН Зрењанин изврши повратни упис на целој некретности уписаној у листу непокретности бр. ..., КО ..., парцела број ..., број зграде ..., поткровље, стан број ..., једнособан стан, површине 48м² у ..., са имена ЉЉ из ... на име ЛЛ из ..., а затим да се са имена ЛЛ на име свих, у тренутку уписа уписаних, власника посебних делова зграде број, као њихова заједничка својина; да се обавезе тужена ЉЉ да тужиоцима и свим осталим уписаним власницима посебних делова зграде преда у posed, испражњен од свих лица и ствари, непокретност уписану у листу непокретности бр. ... КО ..., парцела бр. ..., бр. зграде ..., поткровље, стан бр. ..., једнособан, површине 48м², у ...; да се обавезу тужени да тужиоцима солидарно накнаде трошкове поступка са законском затезном каматом почев од дана пресуђења до исплате (ст. 1, 2, 3. и 4. изреке). У ставу петом, шестом, седмом и осмом изреке одбијен је евентуални тужбени захтев тужилаца којим је тражено да се поништи уговор о купопродаји од 04.10.2007. године, а који је у преосталом делу исти као примарни тужбени захтев који је одбијен у ставу првом,

другом, трећем и четвртном изреке. У ставу деветом изреке обавезани су тужиоци да солидарно накнаде трошкове поступка туженима у износу од 324.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 746/16 од 15.09.2016. године, жалба тужених је одбијена, а жалба тужилаца делимично усвојена, па је пресуда Основног суда у Зрењанину П 1646/14 од 29.12.2015. године преиначена тако што је делимично усвојен тужбени захтев и утврђено да је ништав уговор о купопродаји од ...2007. године којим је првотужени продао друготуженој једнособан стан, који се налази у ..., ..., површине 48м², у поткровљу стамбене зграде, стан број ..., уписан у ЛН број ...КО ... „...“, парцела број ..., оверен код Општинског суда у Зрењанину под бројем Ов 8583/2007 и обавезана друготужена да тужиоцима и свим осталим уписаним власницима посебних делова зграде преда у посед испражњен од лица и ствари непокретност уписану у ЛН број ... КО ..., парцела број ..., број зграде ..., поткровље и то у року од 15 дана, као и у делу одлуке о трошковима поступка тако што су обавезани тужени да тужиоцима надокнаде трошкове парничног поступка у износу од 1.079.000,00 динара са законском затезном каматом од 29.12.2015. године па до коначне исплате, све у року од 15 дана. Ожалбена првостепена пресуда је укинута у делу којим је одлучено о постављеном евентуалном тужбеном захтеву без враћања на поновно суђење у том делу, а побијана одлука у непреиначеном делу одлуке о тужбеном захтеву потврђена је и жалба тужилаца у том делу одбијена. Тужени су обавезани да тужиоцима на име трошкова жалбеног поступка исплате износ од 240.600,00 динара.

Против другостепене пресуде тужени су благовремено преко пуномоћника из реда адвоката изјавили ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама прописаним одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 18/20) и утврдио да је ревизија тужених основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су власници станова бр. 11, 4, 12, 22, 16, 18, 20, 19, 24, 25, 3 и 5 који се налазе у стамбеној згради број у ..., уписаној у ЛН број ... КО ... „...“, изграђеној на парцели број Првотужени је 23.04.1998. године са председником кућног савета наведене зграде закључио уговор о регулисању међусобних односа на претварању заједничких делова зграде у стан, којим су се власници станова сагласили да првотужени део таванског простора претвори у стан и тај део тавана су дали на коришћење првотуженом, а он се обавезао да ће радове извести у року од три године по добијању одобрења надлежног органа. Првотуженом је чланом 7. наведеног уговора признато право својине на стану који буде изградио у простору тавана. Првотужени је претходно прибавио сагласност 26 од 28 власника станова у згради за претварање дела таванског простора у стан. Пресудом Општинског суда у Зрењанину П 1965/00 од 27.11.2001. године, која је потврђена пресудом Округног суда у Зрењанину Гж 383/02 од 15.07.2002. године, поништен је уговор о регулисању међусобних односа на претварању заједничких делова зграде у стан закључен 23.04.1998. године. Друготужена је укњижена као власник стана број ..., површине 48м², који је изградио првотужени у поткровљу зграде број ... у Булевару ... у ..., који је стекла на основу уговора о купопродаји закљученог са првотуженим 04.10.2007. године и овереног истог дана код Општинског суда у Зрењанину под

бројем Ов 8583/2007. Друготужена је стан реновирала и у њему живела, али га је због несугласица са станарима зграде продала 09.02.2013. године ММ из Скупштина стамбене зграде број ... у Булевару ... у ... је 04.10.2010. године поднела тужбу против овде тужених ради поништаја уговора о продаји спорног стана, која је одбачена решењем Основног суда у Зрењанину П 3479/10 д 21.04.2011. године. Након тога, дана 27.12.2012. године, етажни власници су поднели нову тужбу по којој тече ова парница.

Првостепени суд је одбио примарни и евентуални тужбени захтев тужилаца налазећи да тужиоци нису активно легитимисани за подношење тужбе у овој правној ствари. Овакву оцену првостепени суд је засновао на следећим разлозима: да тужиоци немају својство правног лица јер сагласно члану 11. Закона о одржавању стамбених зграда то својство у правним пословима који се односе на одржавање и коришћење зграде има само стамбена зграда; да се, у складу са чланом 15. Закона о основама својинскоправних односа, у поступку морају појавити сви власници станова, а не само означени тужиоци; да тужиоци на спорној непокретности никада нису имали установљено никакво право у своју корист. Првостепени суд сматра да је неоснован тужбени захтев за поништај уговора о купопродаји спорног стана јер је закључен у ваљаној форми, са допуштеним предметом и основом, као и да не постоји законски основ којим тужиоци траже повратну укњижбу на предметном стану зато што никада нису били власници – сувласници, нити носиоци права заједничке својине на овој непокретности.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду, тако што је делимично усвојио примарни тужбени захтев за поништај уговора о купопродаји и предају непокретности, а првостепену пресуду је укинуо у делу којим је одлучено о евентуалном тужбеном захтеву без враћања на поновно суђење у том делу. Другостепени суд налази да тужиоци имају право на тужбу за заштиту права својине на основу члана 43. Закона о основама својинскоправних односа и правни интерес да се утврди да је ништав спорни уговор и да им се преда у државину део таванског простора јер, у складу са чланом 19. наведеног закона, имају право заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде. У другостепеној пресуди се наводи да је уговор о купопродаји непокретности од 04.10.2007. године закључен између тужених ништав због тога што је закључен противно члану 33. Закона о основама својинскоправних односа имајући у виду да првотужени није стекао право својине на спорној непокретности, с обзиром на то да је поништен уговор о регулисању међусобних односа на претварању заједничких делова зграде у стамбени простор, па стога није могао пренети на друготужену више права него што је и сам имао. По налажењу другостепеног суда, правне последице ништавости у конкретном случају простиру се и на грађевинску и употребну дозволу на основу којих је спорни стан издвојен из заједничке својине и претворен у самостално право, што има као практичну последицу да спорна непокретност не може егзистирати као посебан део зграде. Чињеница да је друготужена током поступка спорни тавански простор отуђила, према оцени другостепеног суда, нема правни значај јер је одредбом члана 204. став 1. Закона о парничном поступку прописано да ако која од странака у току поступка отуђи ствар или право по коме тече парница, то не спречава да се парница између истих странака доврши.

Врховни касациони суд налази да је побијана пресуда заснована на погрешној примени материјалног права, због чега у поступку нису утврђене све чињенице од значаја за закониту одлуку у овој парници.

Одредбама Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ“, бр. 6/80 и 36/90, „Службени лист СРЈ“, број 29/96 и „Службени гласник РС“, број 115/05-др. закон) прописано је да на заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине (члан 19. став 2) и да сувласник, односно заједнички власник има право на тужбу за заштиту права својине на целу ствар, а сувласник има право и на тужбу за заштиту свог права на делу ствари (члан 43). Одредбом члана 22. став 1. истог закона прописано је да лице које од свог материјала својим радом изради нову ствар стиче право својине на ту ствар.

Према одредби члана 103. став 1. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, бр. 29/78, 39/85, 45/89-Одлука УСЈ и 57/89, „Службени лист СРЈ“, број 31/93, „Службени лист СЦГ“, број 1/2003-Уставна повеља и „Службени гласник РС“, број 18/20), уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго. Сагласно одредби члана 109. став 1. наведеног закона, на ништавост суд пази по службеној дужности и на њу се може позивати свако заинтересовано лице.

Врховни касациони суд сматра да је правилан закључак другостепеног суда да тужиоци и без осталих заједничара могу тражити судску заштиту заједничке својине сагласно одредбама члана 19. став 2. и члана 43. Закона о основама својинскоправних односа и да се та заштита односи на заједничке делове зграде у целини. За разлику од сусвојине уређене одредбама члана 15. истог закона, на које се погрешно позвао првостепени суд у својој пресуди, код заједничке својине нема одређених делова (удела) власника нити се удели заједничара могу одредити њиховим споразумом или у поступку пред судом, па стога сваки заједничар ужива право на судску заштиту свог права својине на заједничкој ствари. За ревизијски суд је, међутим, неприхватљив закључак другостепеног суда да из права заједничке својине произлази да тужиоци имају правни интерес да се утврди да је ништав уговор о купопродаји стана закључен између тужених и да им се преда у државину део таванског простора, као акцесорно право, будући да су власници станова у згради у којој се таван налази. Не може се прихватити ни становиште другостепеног суда да се правне последице поништаја уговора о регулисању међусобних односа на претварању заједничких делова зграде (дела тавана) у стамбени простор од 23.04.1998. године, у конкретном случају, простиру и на грађевинску дозволу, употребну дозволу и извршено етажирање, што има за последицу да спорни стан не може егзистирати као посебан део зграде.

Наиме, спорни стан број ... у поткровљу зграде број ... у Булевару ... у ... је уписан у катастру непокретности као посебан део зграде на име друготужене као власника. Стан је настао претварањем дела заједничке просторије у згради (дела тавана) у стамбени простор извођењем грађевинских радова од стране првотуженог као инвеститора, на основу грађевинске и употребне дозволе које су надлежни органи издали у управном поступку. Уговор о регулисању међусобних односа на претварању дела таванског простора у стамбени простор представљао је само неопходан доказ о

праву коришћења заједничке просторије који је првотужени као инвеститор претварања морао доставити надлежном органу ради добијања најпре грађевинске, а затим и употребне дозволе. Поништавање уговора о уређивању међусобних односа закљученог између зграде и првотуженог као инвеститора претварања нема, само по себи, као последицу поновно претварање изграђеног стана у тавански простор као заједнички део зграде на коме су тужиоци заједничари све док у правном поретку постоје грађевинска и употребна дозвола на основу којих је првотужени стекао право својине на предметном стану. Правноснажно решење о грађевинској и употребној дозволи може поништити само надлежни орган у законом прописаном поступку, па их суд не може сматрати ништавим уколико о томе не постоји решење надлежног управног органа.

Тужиоци тужбеним захтевом траже поништај уговора о купопродаји спорног стана закљученог између тужених и предају стана, а не дела таванског простора, како се другостепени суд изјашњава у својој пресуди. У складу са чланом 103. став 1. Закона о облигационим односима, на ништавост уговора се може позивати свако заинтересовано лице. Ништење уговора о купопродаји у овом случају може довести само до реституције онога што су тужени као уговарачи по основу уговора примили, али не и до враћања стамбеног простора у тавански простор као заједнички део зграде. Такве правне последице могу настати уколико се пониште грађевинска и употребна дозвола за претварање заједничке просторије у стан. Правни интерес за поништај уговора о купопродаји и предају спорне непокретности тужиоци могу имати ако је поништајем свих правних аката који су били основ за стицање права својине првотуженог на стану дошло до враћања стамбеног простора у режим заједничке својине на некадашњем таванском простору.

Следом изложеног, тужиоци свој правни интерес за ништење, односно поништај уговора о купопродаји стана и предају простора у коме се стан налази треба да докажу одлукама о поништају грађевинске и употребне дозволе за претварање таванског простора у спорни стан. Из доказа у списима предмета произлази да је стамбена зграда број ... у Булевару ... у ... дана 28.09.2007. године и 24.01.2011. године подносила захтеве за поништавање грађевинске дозволе који су одбачени, али ови докази нису цењени нити је утврђено да ли су грађевинска и употребна дозвола за претварање још увек на снази. Имајући у виду све изложено, потребно је у поновном поступку утврдити наведене чињенице како би се правилно оценило постојање правног интереса тужилаца за ништење, односно поништај уговора о купопродаји непокретности закљученог између тужених, а након тога правилном применом материјалног права одлучило о жалбама странака.

Због свих наведених разлога, другостепена пресуда је морала бити укинута, па је применом члана 416. став 2. Закона о парничном поступку одлучено као у изреци решења.

**Председник већа – судија
Катарина Манојловић Андрић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић

ан