



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 5605/2019**  
**22.10.2020. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божидара Вујичића, председника већа, Весне Субић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиоца Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, против тужених АА из ..., коју заступа привремени заступник Стефан Горан Благојевић, адвокат из ..., ББ из ..., кога заступа пуномоћник Радослав Ћирић, адвокат из ... и ВВ, ГГ и ДД, свих из ..., као правних следбеника туженог ЋЋ, које заступа пуномоћник Радослав Ћирић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужених ББ, ВВ, ГГ и ДД, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1177/17 од 13.03.2019. године, у седници већа од 22.10.2020. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужених ББ, ВВ, ГГ и ДД изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1177/17 од 13.03.2019. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 774/13 од 16.07.2015. године, ставом 1. изреке, утврђено је да је ништав и да не производи правно дејство уговор о поклону закључен и оверен у Четвртог општинском суду у Београду Ов ../08 од 07. октобра 2008. године између првотужене АА из ..., као поклонодавца са једне стране и друготуженог ББ из ... и сада пок. ЋЋ, као поклонопримаца са друге стране, што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом 2. изреке, утврђено је да је четворособан стан у ... на ... спрату зграде у улици ... број .. са улазом из ... улице саграђене на кп. број .. КО ..., уписаној у лист непокретности број .. КО ... јавна својина тужиоца по основу уговора о купопродаји стана од 23. јуна 1971. године који је оверен под Ов ../71 код Првог општинског суда у Београду 08. јула 1971. године између сада пок. ЕЕ бивше из ..., мајке првотужене АА и бивше Предузеће за газдовање зградама и становима страних дипломатских и конзуларних представништава из Београда, а што су тужени дужни признати и трпети упис права својине у корист тужиоца код надлежног органа. Ставом 3. изреке, одређена је привремена мера којом је забрањено туженом ББ и ЋЋ отуђење и оптерећење непокретности описане у том ставу изреке, ставом 4. изреке је одређено да ће пресуда служити као основ за забележбу привремене мере код Службе за катастар непокретности Београд 1, а ставом 5. изреке, тужени су обавезани да тужиоцу солидарно на име трошкова поступка исплате 270.000,00 динара у року од 15 дана по пријему пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1177/17 од 13.03.2019. године, одбијене су као неосноване жалбе тужених и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 774/13 од 16.07.2015. године.

Против правноснажне другостепене пресуде, тужени ББ, ВВ, ГГ и ДД су благовремено изјавили ревизију због погрешне примене материјалног права и битних повреда одредаба парничног поступка.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 18/20) Врховни касациони суд је нашао да је ревизија тужених неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју овај суд пази по службеној дужности, нити су у поступку пред другостепеним судом учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези чл. 194, 228. и 231. ЗПП на које ревизија указује јер тужилац има правни интерес за утврђење ништавости уговора о поклону, а одредбе о терету доказивања из ЗПП су правилно примењене.

Према утврђеном чињеничном стању, бивше Предузеће за газдовање зградама и становима страних дипломатских и конзуларних представништава из Београда са сада покојном ЕЕ, бившом из ... закључило је уговор о купопродаји стана 23.06.1971. године који је оверен код Првог општинског суда у Београду 08. јула 1971. године под Ов ../71. Уговор о купопродаји предметног стана закључио је у име продавца ЕЕ њен пуномоћник др Анте Никић на основу пуномоћја од 17.03.1971. године којим је овлашћен да у њено име закључи и потпише купопродајни уговор у погледу предметног стана и да прими купопродајну цену, као и да дозволи купцу земљишно-књижни пренос. Претходно је Државни секретаријат за иностране послове СФРЈ дао сагласност Предузећу за газдовање зградама и становима страних дипломатских и конзуларних представништава за куповину наведеног стана за цену од 250.000,00 динара нето и исплату износа за куповину стана из средстава Фонда стамбених зграда. Постоји налог за књижење број .. на износ од 250.000,00 динара за куповину стана у улици ... број .. . После смрти продавца ЕЕ, која је преминула ...1984. године, њена ћерка, тужена АА је предметни стан поклонила туженима ББ и сада пок. ЂЂ са по једном идеалном половином, а који су синови њених школских другарица. Тај уговор о поклону закључен је и оверен код Четвртог општинског суда у Београду под Ов ../08 од 07.10.2008. године. На захтев тужених обављено је графолошко вештачење у погледу утврђивања веродостојности потписа др Анте Никића из ... на исправи о пријему купопродајне цене и тим вештачењем је утврђено да је потпис фалсификован односно да ту исправу др Анте Никић није потписао.

Тужилац у овој парници тражи да се утврди да је ништав уговор о поклону предметног стана закључен између тужених, односно њихових правних претходника као и да је у односу на тужене тужилац власник стана са правом укњижења права права јавне својине код надлежног органа. Нашавши да је тужилац активно легитимисан и да се ради о захтеву који не подлеже застарелости, нижестепени судови су усвојили тужбени захтев у целисти користећи се пре свега правилима о јачем праву, с тим што

се првостепени суд користио и правним правилима Српског грађанског законика о ништавости поклона туђе ствари.

По мишљењу овог суда, основно спорно питање у овој парници је да ли је уговор о купопродаји стана из 1971. године закључен између правних претходника странака произвео правно дејство у смислу стицања права друштвене својине на стану, а код чињенице да није извршен упис купопродаје у јавне књиге и код спора о исплати купопродајне цене. При томе овај суд прихвата правни став нижестепених судова о активној легитимацији Републике Србије у овом спору имајући у виду чињенице и прописе које је детаљно навео другостепени суд у својој одлуци закључно са одредбом члана 59. став 3. Уставне повеље ДЗ СЦГ („Службени лист Србије и Црне Горе“ бр. 1/2003, 26/2005) као и одредбама члана 74. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“ бр. 72/11... 95/18). Код чињенице да тужилац и даље у јавним књигама није уписан као власник спорних непокретности, а да за тај упис правну сметњу представља уговор о поклону који су закључили туженици несумњиво је да постоји правни интерес тужиоца за тужбу са тужбеним захтевима који су истакнути у парници. Такође је правилно закључио другостепени суд да се у конкретном случају не може говорити о застарелости права на подношење тужбе за утврђивање ништавости уговора о поклону. Наиме, на конкретан случај се не могу применити одредбе Закона о застарелости потраживања („Службени лист ФНРЈ“ бр. 40/53 и 54/57) јер се тај закон односи на застарелост потраживања (облигационо тражење) како то правилно налази и другостепени суд, а не на утврђење ништавости правних послова. Тек Закон о облигационим односима посебно регулише питања ништавости правних послова, а правилно констатује првостепени суд у својој одлуци да се на конкретан случај могу применити одредбе Параграфа 565 Српског грађанског законика који прописује „да са туђом ствари било покретном, било непокретном или на штету трећег поклон се чинити не може. И ако се учини пада и уништава се“. Овај закон, односно правна правила из њега се, насупрот ставу ревизије, у конкретном случају може применити у том делу, јер та одредба није противна Закону о неважности правних прописа донетих пре 06. априла 1941. године и за време непријатељске окупације („Службени лист ФНРЈ“ број 86/46).

Што се тиче правне ваљаности уговора о купопродаји стана из 1971. године нижестепени судови налазе да је тај уговор пуноважан као и да је пуноважан уговор о поклону између туженика, па у конкуренцији између та два правна посла налазе да приоритет има уговор из 1971. године о купопродаји стана користећи се, као што је наведено правилима о јачем праву укључујући и начела савесности и поштења учесника у промету. У време када је закључен уговор о купопродаји непокретности између правних претходника странака примењивао се Закон о промету земљишта и зграда („Службени лист СФРЈ“ број 43/65) као и Закон о својини на деловима зграда („Службени лист СФРЈ“ број 43/65). Закон о промету земљишта и зграда у члану 5. став 3, поред осталог прописује да у погледу стицања и отуђења стамбених зграда треба применити одредбе Закона о својини на деловима зграда. Тај закон у члану 2. став 4. упућује на примену Закона о промету земљишта и зграда уколико овим законом није шта друго одређено.

Закон о промету земљишта и зграда у члану 9. прописује да уговор на основу кога се преноси право коришћења или право својине на земљишту или згради мора бити писмен, те да уколико није закључен у тој форми не производи правно дејство.

Дакле, те законске одредбе не прописују укњижење купљене непокретности као услов пуноважности правног посла, без обзира што су у то време, а како то ревизија наводи важиле одредбе Закона о укњижењу непокретности у друштвеној својини („Службени лист СФРЈ“ број 12/1965, а касније и „Службени гласник СРС“ број 45/71). Наиме, оба закона прописују укњижење непокретности у друштвеној својини али не као услов пуноважног стицања друштвене својине на тим непокретностима, већ као евиденцију односно да се свака промена носиоца права коришћења на непокретности у друштвеној својини мора уписати у земљишну књигу, али нема санкције за случај да се тако не уради. Правну санкцију у случају неукњижења утврдио је тек чланом 33. Закона о основама својинскоправних односа којим је прописано да се на основу правног посла право својине не непокретности стиче уписом у јавну књигу. Међутим, чак и после тога судска пракса је била склона да прихвата пуноважност правних послова који су закључени раније и без уписа у јавну књигу руководећи се другим принципима (савесност и поштења, ступање у државину, реализација уговора и томе слично).

Све напред наведено доводи до закључка да је у конкретном случају писмени уговор по коме је посебан део зграде прешао из приватне (својине грађана) у друштвену својину 1971. године пуноважан без обзира што није извршено укњижење непокретности у јавну књигу, све под условом да је наведени уговор реализован. Реализацијом купопродајног уговора у основи се сматра исплата купопродајне цене и ступање у државину непокретности. У конкретном случају није спорно да је тужилац, односно његов правни претходник већ био у државини предметног стана и пре закључења наведеног уговора јер се радило о згради која је национализована, а предметни стан је изузет из национализације и остављен ранијем власнику који он није користио. Та зграда је издата у закуп Републици ... за амбасаду. Што се тиче исплате купопродајне цене без обзира на велики протек времена од тада, тужилац је доставио налоге за књижење односно писмене исправе из којих произилази да је купопродајна цена исплаћена пуномоћнику продавца. Тужени у овој парници споре чињеницу да је пуномоћник продавца примио наведени износ доказујући то и вештачењем које су сами обавили преко вештака одговарајуће струке, а из чега произилази да је потпис фалсификован. Међутим, нижестепени судови нису у конкретном случају прихватили обављено вештачење дајући с правом предност писменој исправи у којој постоји податак о новчаном износу који одговара купопродајној цени, исправе представљају књиговодствену документацију о извршеној исплати и како се ради о чињеничном питању које у нижестепеном поступку расправљено на наведени начин, то се посебно у ревизији та околност сада не може истицати. Посебно треба нагласити и да након што је утврђено да је купопродајна цена исплаћена, по самом уговору продавац је био сагласан да се изврши књижење непокретности на купца, а то што није извршено, као што је раније наведено не може се узети као доказ неважности тог правног посла.

У ситуацији када постоји пуноважан правни посао по коме је тужилац 1971. године постао власник предметних непокретности, а самим тим продавац изгубио право својине, основано се, као што је наведено првостепени суд позвао на правна правила Грађанског законика Србије о ништавости поклоне туђе ствари, тим више што наше позитивно законодавство уговор о поклону посебно не регулише. Ако се уговор о поклону посматра као правни посао у ширем смислу, онда је уговор о поклону стана између туженика ништав и по позитивним прописима односно члану 103. у вези члана 47. Закона о основама својинскоправних односа. Када се то има у виду онда произилази да за разрешење конкретног спора и није неопходна примена правила о

јачем праву из члана 41. став 2. Закона о основама својинскоправних односа јер је уговор о поклону који је касније закључен ништав из разлога који су напред наведени па се самим тим не може ни успоставити конкуренција два правна посла која се захтева да би се применила наведена одредба Закона о основама својинскоправних односа.

Имајући у виду све напред наведено, произилази да су неосновани ревизијски наводи којима се истиче непостојање правног интереса, недостатак активне легитимације, застарелост права на подношење тужбе, оспоравање исплате купопродајне цене и друго, а што све нижестепене одлуке чини на закону заснованим, па је због свега тога и одлучено као у изреци на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа - судија  
Божидар Вујичић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић