



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 7438/2023
21.03.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија Весне Субић, председника већа, Зорана Хацића и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници тужиље АА из ... коју заступа пуномоћник Миодраг Војновић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ..., кога заступа ВВ и ДД из ..., кога заступа пуномоћник Ристо Рикић, адвокат из ..., ради утврђења права власништва, одлучујући о ревизији туженог ДД изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3141/21 од 10.02.2022. године, у седници већа одржаној 21.03.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3141/21 од 10.02.2022. године и предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 5359/2020 од 21.06.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилја тражила да се утврди да је власник стана број .., на другом спрату у површини од 40,69 м², према ознакама садржаним у нацрту посебних делова зграде који је сачинио Геодетски биро „Гео-пм“, Драгутин Поповић ПРброј Е.35/2013, у вишестамбеној згради у Новом Саду, на парцели број .. КО Нови Сад 2, у улици ... бр. ..., да су тужени дужни трпети да се тужилја, на основу ове пресуде упише у лист непокретности РГЗ и друге јавне књиге као власник предметног стана, да се утврди да су ништави уговори о купопродаји које тужени ББ оверио са туженим ДД, дана 19.11.2010. године пред Основним судом у Новом Саду под бројем Ов.3 4728/2010 и неоверени анекс уговора о купопродаји непокретности који је тужени ББ потписао са туженом ЂЂ, дана 13.11.2008. године, као и да се обавезу тужени да солидарно плате тужилји проузроковане трошкове спора са законском затезном каматом од дана извршности до исплате. Ставом другим изреке обавезана је тужилја да туженом ДД накнади трошкове парничног поступка у износу од 339.525,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3141/21 од 10.02.2022. године жалба је усвојена, па је пресуда Основног суда у Новом Саду П 5359/20 од 21.06.2021. године преиначена тако што је утврђено да је тужилја АА власник стана број .. ближе описаног у изреци пресуде, да су тужени дужни трпети да се тужилја на основу ове пресуде упише у ЛН РГЗ и друге јавне књиге као власник предметног стана, да су ништави уговори о купопродаји које је тужени ББ оверио са туженим ДД дана 19.11.2010. године пред Основним судом у Новом Саду под бројем Ов.3 4728/2010 и

неоверени анекс уговора о купопродаји непокретности који је тужени ББ потписао са ЂЂ дана 13.11.2008. године и обавезани су тужени да солидарно тужили накнаде трошкове парничног поступка у износу од 353.475,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности, као и трошкове жалбеног поступка у износу од 101.100,00 динара.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену тужени ДД је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка која је учињена пред другостепеним судом, из члана 374. став 1. ЗПП и због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду, у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11...10/23), па је утврдио да је ревизија туженог ДД основана.

Према до сада утврђеном чињеничном стању дана 07.12.2007. године закључен је уговор између туженог ББ, као продаваца и тужиле АА, као купаца, о купопродаји стана, којим је у члану 3. наведено да продавац продаје, а купац купује стан на другом спрату, улично оријентисан, по структури једноипособан, пројектоване површине око 31,21 м², ознака стана 1.6, а све према пројектованом решењу поменутог стана из израђеног пројекта. Чланом 4. уговора наведено је да је површина стана који је предмет уговора пројектована, док ће се коначна површина утврдити комисијским путем након етажирања објекта, према важећим прописима и стандардима, па уколико одступање буде веће од $\pm 3\%$, извршиће се повраћај или доплата по уговореној цени за 1м². Купопродајна цена је уговорена на износ од 27.500 евра, с тим што се купац обавезао да ће део купопродајне цене од 25.000 евра исплатити на дан закључења уговора, а преостали део приликом примопредаје кључева. Уколико дође до било каквих промена или измена продавац и купац ће измене решити анексом уговора. Уговор је оверен пред Општинским судом у Темерину под бројем Ов. 6817/2007 дана 07.12.2007. године. У току 2008. године тужиле је приметила да су радови на згради стали, али је продавац обећао да ће јој бити исплаћени пенали до чега није дошло. Током 2010. године тужиле је сазнала да је дошло до дупле продаје станова, због чега се заједно са другим купцима обратила адвокату ради заштите својих права. Тужиле је сматрала да се њен стан налази са леве стране главног хола, и да се стан састоји од мале собе, веће собе, купатила са десне стране и терасе са погледом на булевар. Када је дошло до проблема у вези изградње и продаје станова тужиле је поставила улазна врата на стану за који је сматрала да је купила.

Сада пок. ЂЂ, чији су правни следбеници тужени ВВ и ГГ, са туженим ББ је 05.12.2006. године закључила уговор о купопродаји једноипособног стана на првом спрату површине 42,21 м², уговорила купопродајну цену и обавезала се да уговорену цену исплати према динамици наведеној у уговору који је оверен пред Општинским судом у Новом Саду под бројем Ов1 61659/2006 дана 05.12.2006. године. Између туженог ББ и сада пок. ЂЂ је дана 13.11.2008. године закључен анекс уговора о купопродаји стана где је утврђена површина стана од 42,21 м² улично оријентисан, са терасом, комерцијалне ознаке С9 на другом спрату у првој ламели вишепородичног стамбеног објекта у улици ... број .. у Новом Саду. У члану 3. анекса наведено је да је купац исплатио даном закључења износ од 18.918 евра, док ће остатак купопродајне цене од 4.718 евра бити исплаћен приликом предаје кључева стана. Сада пок. ЂЂ је

дана 27.05.2014. године потписала изјаву у адвокатском канцеларији Миодрага Војновића којом потврђује да се њен стан налази на другом спрату зграде ... број ..., стан број 12, укупне корисне површине 40,69 м². Стан који је она купила се налазио лево из ходника, након тога десно, дворишно оријантисан и гледао је на улицу које тада није било, нити је постојао булевар. Она је покушала да на врата стана стави плочицу са својим именом, али је на вратима већ стајало презиме ДД.

Дана 19.11.2009. године између туженог ББ у својству продавца и туженог ДД у својству купца, закључен је уговор о купопродаји стана у изградњи број 27, пројектоване површине око 46м² на другом спрату стамбеног пословног објекта у Новом Саду у ул. ... за уговорену купопродајну цену од 29.900 евра у динарској противвредности, с тим што је 23.000 евра купац исплатио приликом потписивања уговора, 3.000 евра приликом предаје поседа и износ до 3.900,00 евра приликом добијања употребне дозволе за стамбено пословни објекат. Уговор је оверен пред Основном судом у Новом Саду истог дана када је закључен под број Ов.3 4728/2010. У време када је тужени ДД дошао да види свој стан на њему није било врата, а онда је он ангажовао фирму да постави врата на стану број 12 на другом спрату, а то је било четири месеца након што је закључио уговор. У том стану тужени ДД је изводио унутрашње радове, али никада у том стану није живео. Дана 17.07.2014. године ДД је са ББ закључио анекс уговора о купопродаји у коме је наведено да је предмет уговора о купопродаји стан број 12 у површини од 40,69м² на другом спрату вишестамбене зграде у улици ... број ..., а овај анекс је оверен пред Основним судом у Новом Саду под бројем Ов.3 6278/2014 истог дана када је и закључен.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање првостепени суд је одбио тужбени захтев сматрајући да је за утврђење чињенице да се ради о истом стану који је купила тужиља и станова који су купили тужени ДД и сада пок. ЂЂ било потребно извести доказ грађевинским вештачењем, које тужиља није предлагала током поступка, а првостепени суд сматра да на основу исказа сведока и странака и из писмене документације није било могуће поуздано утврдити да ли постоји идентитет станова који су купили тужиља, тужени ДД и сада пок. ЂЂ.

Другостепени суд је на основу утврђеног чињеничног стања од стране првостепеног суда преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев закључујући да је спорне уговоре било нужно тумачити у смислу члана 99. до 101. Закона о облигационим односима, што је једино могуће на основу расположивих писаних доказа и исказа странака и сведока, из којих се могу утврдити чињенице потребне за правилно тумачење предмета спорних уговора. Према становишту другостепеног суда наведени докази су адекватни докази за утврђење спорне чињенице (идентитета станова који су били предмет спорних уговора), а не вештачење вештака, с обзиром да вештак о наведеној спорној чињеници не може имати сазнања, с обзиром да је тужиља јасно објаснила положај стана који је купила и исти идентификовала на нацрту посебних делова зграде борј 1 на парц. бр. .. КО Нови Сад II улица ...број ..., да је сада пок. ЂЂ потписала изјаву којом потврђује да се њен стан налази на другом спрату зграде ... број .. стан број 12 укупне корисне површине 40,69м², те да је на том стану уписан тужени ДД. С обзиром да је другостепени суд закључио да се у конкретном случају ради о трострукој продаји истог стана, о праву својине на спорном стану закључио је применом правила о јачем правном основу и утврдио да јачи правни основ има тужиља, због чега је усвојио тужбени захтев.

По оцени Врховног суда основано се ревизијом туженог ДД истиче да је другостепени суд без отварања главне расправе утврдио другачије чињенично стање у односу на првостепени суд, те је на тај начин учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП у вези са чланом 383. став 3. и став 4. истог закона, што је било од утицаја на доношење законите и правилне пресуде.

Наиме, пред првостепеним судом је спроведен доказни поступак на основу кога је тај суд закључио да тужиља није доказала на поуздан начин да је тужени ББ располагао истим станом и у корист тужиље и у корист сада пок. ЂЂ и у корист туженог ДД, та да то није могуће утврдити без вештачења од стране вештака грађевинске струке који тужиља није предложила. Насупрот томе, другостепени суд сматра да је из постојећих доказа могуће поуздано утврдити да је ББ располагао три пута истим станом и да није потребно извођење доказа од стране вештака грађевинске струке.

Чланом 259. Закона о парничном поступку прописано је да ће суд да изведе доказ вештачњем ако је ради утврђивања или разјашњења неке чињенице потребно стручно знање којим суд не располаже. Чланом 260. став 3. истог Закона прописано је да ако ниједна странка не предложи вештачење или у остављеном року не обезбеди трошкове за вештачење, или се не подвргне вештачењу, суд ће о тим чињеницама да одлучи применом правила о терету доказивања (члан 231. став 1.). Чланом 313. истог Закона прописано је да ће суд постављањем питања да се стара да се у току расправе пруже потребна објашњења, да би се утврдиле чињенице од којих зависи одлука о основаности захтева (члан 7. став 2.).

Врховни суд сматра да у конкретном случају без вештачења од стране вештака грађевинске струке није могуће поуздано утврдити да ли се ради о вишеструкој продаји истог стана, јер суд не располаже потребним стручним знањем на основу кога би из писмене документације и исказа странака и сведока могао да утврди и разјасни битне чињенице од којих зависи одлука у овој парници. С обзиром да странке нису предложиле извођење доказа вештачњем од стране вештака грађевинске струке, суд је имао овлашћење да постављањем питања дође до потребних објашњења да би се утврдиле ове чињенице, па тек пошто примени наведене одредбе Закона о парничном поступку донесе одлуку применом правила о терету доказивања.

Пошто је другостепени суд, без заказивања расправе, на основу доказа које је извео првостепени суд другачије ценио те доказе у односу на оцену првостепеног суда, побијана другостепена пресуда је морала бити укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку другостепени суд ће постпити по примедбама из овог решења, те ће након тога поново донети одлуку о изјављеној жалби тужиље.

Одлука о трошковима поступка зависи од коначног исхода спора, због чега је укинута пресуда и у том делу.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци решења на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Весна Субић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић