



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Прев 450/2018**  
**24.10.2019. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Бранка Станића и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у правној ствари тужиоца ЈП за изградњу Обреновца – Београд, ул. Вука Караџића бр. 99/Д, кога заступа Правобранилаштво Градске општине Обреновац, ул. Вука Караџића бр. 74, против туженог "АА" ДОО ..., ..., ул. ..., чији је пуномоћник Слободан Голубовић, адвокат из ..., ул. ..., ради утврђења, предаје и дуга, вредност предмета спора 69.010.506,40 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6208/17 од 14.06.2018. године, у седници већа одржаној дана 24.10.2019. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6208/17 од 14.06.2018. године.

**Образложење**

Пресудом Привредног суда у Београду П 5578/15 од 19.09.2017. године у ставу I изреке утврђено је да је тужилац стекао право својине на становима у насељу ... у ... блок ...: бр. ... ламела ... у ул. ..., број ... ламела ... у ул..., бр. ... ламела ... у ул. ..., бр. ... ламела ... у ул. ... и бр. ... ламела ... у ул. ..., што је тужени дужан признати и трпети да се тужилац на основу пресуде укњижи као власник означених станова. У ставу II изреке обавезан је тужени да за исте станове у року од 90 дана од правноснажности прибави грађевинску и употребну дозволу, те уколико тужени у овом року не прибави ту дозволу исту може у име и за рачун туженог прибавити тужилац уз обавезу туженог да му накнади трошкове. У ставу III изреке обавезан је тужени да тужиоцу плати износ од 69.010.506,40 динара са затезном каматом од 28.04.2017. године до исплате, због непродатих 817,19 м2 стамбене површине. У ставу IV изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 2.793.000,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 6208/17 од 14.06.2018. године у ставу I изреке одбијена је жалба туженог као неоснована и потврђена је првостепена пресуда у ставовима I, III и IV изреке. У ставу II изреке другостепени суд је укинуо првостепену пресуду у ставу II изреке и у том делу одбацио тужбу. У ставу III изреке одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде тужени је изјавио благовремену и дозвољену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Пресуду побија у делу у коме није успео у спору.

У одговору на ревизију тужилац је оспорио ревизијске наводе и предложио да се ревизија туженог одбије као неоснована.

Испитујући побијану пресуду у границама ревизијских разлога прописаних одредбом члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" 72/11... 55/14) Врховни касациони суд је одлучио да ревизија туженог није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Указивање ревидента на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. није релевантно јер ова битна повреда према одредби члана 407. Закона не представља ревизијски разлог. Зато ревизијски суд није овлашћен да је цени. Према одредби члана 407. став 2. Закона ревизија не може да се изјави ни због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Предмет тужбеног захтева је утврђење да је тужилац на основу правног посла стекао право својине на пет станбених јединица ближе описаних у изреци првостепене пресуде. Тужилац тужбом тражи и обавезивање туженог на исплату износа од 69.010.506,40 динара са затезном каматом, због неиспуњења уговорне обавезе предаје преосталих станова укупне површине 817,19м<sup>2</sup>.

Према утврђеном чињеничном стању правни претходник тужиоца и ПГК "ББ" ... су 03.08.1990. године закључили уговор бр. ... . По том уговору правни претходник тужиоца је ББ дао на коришћење и уређење градско грађевинско земљиште на локацији ... у ..., ради изградње стамбених објеката у блоку ... . При том се уговором обавезао да уреди градско грађевинско земљиште за стамбене објекте у том насељу у укупно пројектованој површини од 17.802м<sup>2</sup>. ПГК "ББ" се обавезао да правном претходнику тужиоца плати накнаду за уређење земљишта на начин предвиђен уговором. Анексом 1 од 20.11.1997. године измењен је начин плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта. Предвиђено је да ПГК "ББ" своју обавезу према претходнику тужиоца измири компензацијом – предајом завршених стамбених јединица укупне површине 1.166,40м<sup>2</sup>. ХК "ВВ" и тужени су 18.05.2005. године закључили Уговор о уређењу суинвеститорских односа. Предмет уговора је регулисање међусобних права и обавеза насталих при наставку радова на изградњи насеља ... . Тужени се уговором обавезао да ће и измирити све обавезе по основу накнаде за уређење земљишта за обе фазе градње. Чланом 4. уговора предвиђено је да тужени потписивањем уговора у целисти ступа у сва права и обавезе инвеститора које се односе на изградњу друге фазе објекта, плаћање такси, доприноса, пореза и других трошкова за обнављање одобрења за изградњу, пријаве и почетак изградње радова друге фазе, трошкова градилишта, техничког пријема целокупног објекта, трошкове укњижбе, свих пореза и накнаде за технички пријем објекта, добијање употребне дозволе и упис у јавне књиге. Анексом тог уговора од 13.06.2006. године утврђена је спецификација станова који припадају туженом. Тужилац и тужени су 14.09.2007. године закључили уговор о регулисању међусобних

односа поводом реализације претходно наведених уговора. Уговор је оверен 21.09.2007. године. Чланом 2. уговора тужени су обавезао да на име неисплаћене накнаде за додељено земљиште на локацији ... и накнаде за уређење земљишта тужиоцу преда у својину 16 станова укупне оријентационе површине 1.162м<sup>2</sup> према спецификацији која је саставни део уговора. Прегледом стамбених јединица од 11.02.2011. године предвиђени су станови које је тужени дужан да преда тужиоцу. На основу записника о примопредаји од 16.03.2011. године тужени је предао тужиоцу пет станова описаних у ставу I изреке првостепене пресуде. Из листа непокретности бр. ... утврђено је да су као власници осталих станова обухваћених прегледом стамбених јединица уписана трећа лица. Вештачењем Комисије вештака Градског завода за вештачење утврђено је да су објекти инфраструктуре у насељу ... у целости завршени и у експлоатацији, да је тужилац израдио пројектно – техничку документацију за објекте у блоку ... и за инфраструктуру блокова ... и ... што је неопходан услов за прибављање грађевинске дозволе, као и да је у целости и у пуном обиму извео радове на изградњи објеката примарне и секундарне инфраструктуре. Тужилац је извршио све обавезе из уговора. Из налаза и мишљења вештака економско финансијске струке утврђено је да тржишна вредност станова у објекту ... у ..., укупне површине од 817,09 м<sup>2</sup> који нису предати тужиоцу у посед, а обухваћени су одредбом члана 2. уговора од 14.09.2007. године, износи 69.010.506,40 динара.

На темељу тако утврђених чињеница нижестепени судови су закључили да је тужилац ванкњижни власник станова описаних у ставу I изреке првостепене пресуде. Право својине на становима стекао је на основу правног посла - уговора закљученог са ХК "ВВ", а затим уговора закљученог са туженим који је ступио у сва права и обавезе ХК "ВВ". Тужени је своју обавезу према тужиоцу која се састоји у предаји изграђених стамбених јединица површине 1.162м<sup>2</sup> извршио само делимично. Уговором је преузео обавезу да тужиоцу преда 16 станова. Од тога му је неспорно предао пет станова укупне површине 344,10м<sup>2</sup>. Није му предао станове у укупној површини од 817,90 м<sup>2</sup>, већ је те станове продао и предао трећим лицима. Зато је у обавези да тужиоцу плати противвредност непредатих станова у износу од 69.010.506,40 динара.

По налажењу Врховног касационог суда, нижестепени судови су правилно применили материјално право када су усвојили тужбени захтев.

Према одредбама члана 20. ст. 1. и 2. Закона о основама својинскоправних односа право својине стиче се и на основу правног посла. Тужилац је у конкретном случају доказао да је стекао право својине на пет стамбених јединица ближе описаних у ставу I изреке првостепене пресуде. Према утврђеним чињеницама тужени је 18.05.2005. године закључио уговор са ХК "ВВ" о наставку радова (друге фазе) изградње насеља ... у ... . Уговором је преузео све обавезе по основу накнаде за уређење земљишта за обе фазе градње. Анексом тог уговора од 13.06.2006. године преузео је обавезу предаје станова тужиоцу по уговору бр. ... 1. Анексом су опредељени станови који ће припасти туженом. Уговором закљученим између парничних странака 14.09.2007. године тужени се обавезао да тужиоцу преда 16 станова оријентационе површине 1.162м<sup>2</sup>, према спецификацији која је саставни део уговора. Прегледом стамбених јединица од 11.02.2011. године опредељени су станови који ће припасти тужиоцу. Према записнику о примопредаји од 16.03.2011. године тужени је тужиоцу предао у посед пет уговорених станова и на тај начин делимично испунио своју

уговорну обавезу. На тим становима тужилац је стекао право својине сагласно одредби члана 20. Закона о основама својинскоправних односа.

Према одредби члана 262. ст. 2. Закона о облигационим односима када дужник не испуни обавезу поверилац има право захтевати и накнаду штете коју је услед тога претрпео. Сагласно одредби члана 266. став 1. тог закона поверилац има право на накнаду обичне штете и измакле користи које је дужник у време закључења уговора могао предвидети као могуће последице повреде уговора, а с обзиром на чињенице које су му тада биле познате или су му морале бити познате. У конкретном случају тужени није у целости испунио уговорну обавезу према тужиоцу. Није му предао станове укупне површине 817,90 м<sup>2</sup>, према спецификацији из уговора. Према изводу из листа непокретности бр. ..., станове који су прегледом стамбених јединица опредељени тужиоцу продати су трећим лицима. Зато је тужени сагласно одредбама чл. 262. и 266. Закона о облигационим односима обавезан да тужиоцу накнади штету у висини противвредности непредатих станова. Вредност тих станова утврђена је вештачењем у износу од 69.010.506,40 динара.

Неосновани су ревизијски наводи туженог којима се оспорава његова пасивна легитимација у овом спору. Тужени је уговором од 18.05.2005. године ступио у права и обавезе претходног инвеститора. Тим уговором је преузео на себе измирење свих обавеза по основу накнаде за уређење земљишта за обе фазе градње. Уговором од 14.09.2007. године преузео је обавезу предаје станова тужиоцу према спецификацији из уговора. Ревизијски наводи да тужилац није извршио ни једну своју обавезу из уговора немају утемељење у утврђеним чињеницама. Вештачењем је утврђено да је тужилац у целости извео радове на изградњи објеката примарне и секундарне инфраструктуре и да је извршио све обавезе из уговора.

То су разлози због којих је Врховни касациони суд применом одредбе члана 414. Закона о парничном поступку, одлучио као у изреци.

**Председник већа-судија  
др Драгиша Б. Слијепчевић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић