



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2763/2021
11.02.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Зорана Хаџића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Драган Дозет, адвокат из ..., против туженог Привредног друштва за грађевинску делатност, трговину, услуге и некретнине „Шампион“ д.о.о Ниш, чији је пуномоћник Славољуб Милошевић, адвокат из ..., ради утврђења права својине и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2/20 од 03.03.2021. године, у седници већа одржаној дана 11.02.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2/20 од 03.03.2021. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 2/20 од 03.03.2021. године, укинута је пресуда Вишег суда Нишу П 4083/18 од 12.09.2019. године и пресуђено је тако што је одбијен, као неоснован, тужбени захтев да се утврди према туженом да је тужилац власник 50/183 од међуспратног пословног простора за који није утврђена делатност, укупне површине 183м2, који се налази у стамбено-пословној згради у Нишу, у ул. ... број .., изграђеној на кп.бр. .. у КО Ниш-..., што би тужени био дужан да призна и омогући тужиоцу упис права својине у јавним књигама; одбијен, као неоснован, евентуални тужбени захтев да се обавезе тужени да тужиоцу исплати, на име накнаде штете, износ од 6.000.000,00 динара, са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 543.536,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011....18/2020, у даљем тексту: ЗПП), Врховни касациони суд је оценио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку и на основу спроведене расправе и допуњеног доказног поступка пред другостепеним судом, тужилац, као продавац и суинвеститор и тужени, као купац и суинвеститор, закључили су предуговор о купопродаји и заједничкој градњи, оверен код Основног суда у Нишу Ов I 11603/2011 од 12.05.2011. године.

Предмет тог предуговора је изградња новог стамбено- пословног објекта на кп.бр. ..., кп.бр. .. у КО Ниш- ..., на којим парцелама је тужилац корисник и на којима је поседовао стару породичну стамбену зграду, а градња тог новог стамбено пословног објекта је требало бити изведена и на кп.бр. .. која је у власништву ББ, сестре тужиоца. Од наведених парцела требало је формирати грађевинску парцелу, урадити конверзију права коришћења у право својине, урадити пројекат парцелације, порушити постојећи објекат, прибавити грађевинску дозволу и да на том земљишту тужени сопственим средствима изгради нови стамбено- пословни објекат спратности П+4+Пк. Према члану 11. предуговора тужиоцу је требало да припадне у својину нето површина објекта од 250м², по систему „кључ у руке“, а сав остали изграђени простор у својину туженом. Чланом 12. предуговора уговарачи су се споразумели да тужилац у оквиру свог припадајућег удела добије локал површине 50м², који ће се налазити у приземној етажи према улици Висина тог локала у предуговору није уговорена.

Након закључења предуговора, тужилац и тужени су закључили уговор о регулисању међусобних права и обавеза Ов I 7140/2012 од 26.03.2012. године и анекс тог уговора оверен код јавног бележника Данила Дозета у Нишу ОПУ: 333-2014 од 26.12.2014. године, којима су ближе прецизирали које ће станове тужилац по основу тог правног посла добити у својину, да ће добити једно паркинг место у подземној гаражи и локал у приземљу површине 50м². Висина локала који ће тужиоцу припасти у својину није наведена у уговору. У члану 12. уговора о регулисању међусобних права и обавеза је наведено да тужилац пристаје на договорену квадратуру дефинисану овим уговором и да нема право на нити један други део новосаграђеног објекта. Ни у анексу уговора није уговорена висина локала, већ је констатовано да око висине локала постоји спор, те да ће се сва спорна питања око локала решавати накнадно, у зависности од исхода спора у евентуалном судском поступку.

По завршеној градњи тужилац је добио у својину укупно 5 станова у тој стамбено пословној згради укупне површине 217м², једну гаражу у подруму те зграде, површине 21м² и локал у приземљу зграде површине 50м², висине 2,85м.

Тужилац саслушан у својству парничне странке је изјавио да је између њега и законског заступника туженог ВВ постигнут усмени договор да висина спорног локала буде 6м. Ту тврдњу тужиоца су потврдили и саслушани сведоци ГГ, супруга тужиоца и ДД, син тужиоца.

Законски заступник туженог ВВ је у свом исказу датом пред судом изјавио да је оно што је уговорено између тужиоца и туженог уписано у предуговору и уговору, тако да није уговорено да висина спорног локала буде 5,85 односно 6м. Ту тврдњу је потврдио и саслушани сведок ЂЂ, запослен као инжењер код туженог.

Како тужилац сматра да тужени није испунио своју обавезу из уговорног односа у погледу висине локала, јер је по његовој тврдњи тужени требало да изгради и да тужиоцу преда локал висине 5,85м, што није учинио, већ је тужиоцу предао локал висине 2,85м, те како је тужени изнад тог и изнад још друга два локала изградио међуспратни простор укупне површине 183м², тужилац тужбеним захтевом тражи да се утврди да му на том међуспратном простору припада право својине на 50/183 дела или да се евентуално тужени обавезе да му на име накнаде штете исплати износ од 6.000.000,00 динара, са законском затезном каматом од пресуђења до исплате.

На овако утврђено чињенично стање правилно је другостепени суд, применом материјалног права из одредби Закона о облигационим односима, цитираних у образложењу побијане пресуде, оценио да тужбени захтев није основан.

Неосновано се наводима ревизије тужиоца оспорава правилна примена материјалног права.

Парничне странке су закључиле предуговор, а потом уговор о регулисању међусобних права са анексом, који супротно наводима ревизије, по својој правној природи представља уговор о грађењу, без обзира што се према садржини појединих одредби указује на размену непокретности.

Тим правним пословима, закљученим у писаној форми, како је то предвиђено законом и овереним пред надлежним државним органима, странке су уговориле да тужилац, као продавац и суинвеститор, у заједничку изградњу новог стамбено-пословног објекта уложи своје парцеле и стару породичну стамбену зграду, да тужени, као купац и суинвеститор, уложи своја финансијска средства којима ће објекат изградити, те да као накнада за уложене непокретности у изградњу новог објекта тужиоцу у својину припада одређени број стамбених јединица, гаража у подрумском делу и локал у приземном делу објекта површине 50м², какав локал је тужени по завршетку радова на објекту тужиоцу предао.

Према слову закључених правних послова између парничних странака није прецизирана висина локала који по изградњи објекта припада тужиоцу у својину, већ само његова површина, те како је тужилац потписивањем и овером предуговора, уговора о регулисању међусобних права и обавеза, а потом и анекса уговора (након измене идејног пројекта и донетог решења о измени грађевинске дозволе од 08.09.2014. године према ком је висина локала смањена са 5,78м на 2,85м) пристао на договорену квадратуру дефинисану уговором и сагласио се да нема право ни на нити један други део новосаграђеног објекта, те како је тужени испунио своју уговорну обавезу и након изградње објекта тужиоцу, између осталог, предао локал у приземљу површине 50м², правилан је закључак другостепеног суда да нису основани ни примарни ни евентуални тужбени захтев.

У ситуацији када је за уређење међусобних односа уговорача законом прописана писана форма, каква је ситуација код уговора о грађењу (а каква би била и код закључења уговора о размени у коме се као разменљиво добро појављује непокретност), по оцени Врховног касационог суда, у коначном разрешењу међусобног односа између уговорних страна важи оно што је у закљученим правним пословима наведено, као сагласна воља уговорних страна, а не евентуални усмени договори.

Врховни касациони суд је ценио и остале наводе ревизије, којима се не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, због чега ти наводи нису посебно образложени.

Из наведених разлога, применом члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

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

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**