



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 991/2021**  
**05.10.2022. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужиоца „Интерпрогрес инжењеринг“ д.о.о. из Новог Сада, кога заступа Јовица Тодоровић, адвокат из ..., против туженог АА из ..., кога заступа Стеван Протић адвокат из ... - ..., ради утврђења права својине и чинидбе, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4639/20 од 29.10.2020. године, на седници одржаној 05.10.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4639/20 од 29.10.2020. године.

**Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4639/20 од 29.10.2020. године одбијена је жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 11236/18 од 18.02.2020. године којом су одбијени тужбени захтеви тужиоца: за утврђење да је тужилац власник трособног стана површине 62,32м<sup>2</sup> у Улици ... број ... у ... са гаражним местом означеним бројем ... на првом гаражном нивоу у истој згради на к.п. .../... к.о. ..., што би тужени био дужан да трпи (став први изреке, у коме су прецизно наведене све ознаке предметних непокретности) и за предају напред наведених непокретности слободних од лица и ствари (став други изреке) и тужилац обавезан да накнади туженом трошкове парничног поступка у износу од 371.250,00 динара (став трећи изреке првостепене пресуде).

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...158/20), Врховни касациони суд је оценио да је ревизија тужиоца неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Нижестепени судови су, савесном и брижљивом оценом сваког доказа засебно и свих доказа заједно утврдили све битне чињенице које су биле неопходне за пресуђење у овој правној ствари. Другостепени суд је у образложењу побијане пресуде, супротно наводима тужиоцеве ревизије, оценио све жалбене наводе тужиоца који су били од значаја за правилну одлуку о изјављеној жалби.

Није основан навод ревизије да је пред другостепеним судом начињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП у вези са чл. 7. став 2, 77, 78, 276. став 1. и 280. став 1. ЗПП. Ревидент изводи нетачан закључак о томе да другостепени суд сматра да законски заступник тужиоца није могао да искаже тврдње које нису наведене у тужби, нити у претходном току поступка. Форма изношења навода (у поднесцима, речи на рочиштима, исказима странака и законских заступника) заиста није прецизније уређена процесним законом. Међутим, суд у парничном поступку одлучује у границама захтева који су постављени у поступку (члан 3. став 1. ЗПП), поступајући по тужби која мора да садржи (да се не би сматрала неуредном и не би због тога евентуално била одбачена) и чињенице на којима тужилац заснива захтев и доказе којима се утврђују ове чињенице (члан 192. став 1. ЗПП). Околност што је две и по године након подношења тужбе од 25.02.2013. године заступник тужиоца изнео, на рочишту од 10.03.2015. године, наводе о претњама и притисцима које је трпео од стране трећег лица, па и у вези с предметним станом, није представљала препреку за нижестепене судове да правилно оцене тај исказ и закључе да у том делу исказ нема утицаја на другачију одлуку. Закључак нижестепених судова је био да недопуштена претња која изазива оправдан страх (члан 60. Закона о облигационим односима), и када постоји као мана воље, као и заблуда о одлучној чињеници, води рушљивости уговора, и његовој неважности, али само у случају да захтев за поништај из разлога мане воље постави уговорна страна у чију корист је рушљивост установљена, и то у роковима прописаним законом, што тужилац није учинио. Дакле, нижестепени судови нису сматрали да законски заступник тужиоца не може да изнесе било коју тврдњу, али су изнету тврдњу ценили у склопу са утврђеним чињеницама у овом поступку и правилно закључили да је не треба узети у обзир, с обзиром на чињеничне наводе тужбе, доказне предлоге и постављени тужбени захтев тужиоца. Стога су неосновани наводи ревизије о постојању битних повреда одредаба парничног поступка с наведеним у вези.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је био инвеститор изградње стамбено-пословног објекта у Улици ... број ... у ... и с тим у вези је 13.08.2008. године закључио уговор о извођењу радова са Привредним друштвом „Студио Крафт инжењеринг“ д.о.о. којим се извођач обавезао да за рачун инвеститора (тужиоца у овом поступку) изведе грубе грађевинске радове на изградњи поменутог објекта, чије ће се плаћање вршити путем привремене и окончане ситуације, и то тако што ће извођач испостављати ситуације за радове изведене у претходном месецу а тужилац ће износ оверен као неспоран платити у року од пет дана од дана овере привремене ситуације. Окончану ситуацију извођач ће испоставити по извршеној примопредаји завршених радова, а рок за исплату је 15 дана од дана њене овере од стране тужиоца, с тим што је он овлашћен да задржи 5% од вредности исте до отклањања недостатака. У децембру месецу 2009. године, након што му је извођач испоставио окончану ситуацију, тужилац

није имао новчаних средстава да плати за цео износ изведених радова те се договорио са власником и директором поменутог привредног друштва ББ да му дуговани износ исплати након продаје станова, међу којима и предметног.

Тужени је 18.12.2009. године, на име купопродајне цене за предметни стан, исплатио у готовини износ од 136.640 евра извођачу радова, односно ББ и ВВ рођеној браћи и овлашћеним лицима у привредном друштву - извођачу радова, о чему је том приликом сачињена признаница, коју је потписао ВВ као заступник наведеног привредног друштва са функцијом помоћника директора и неограниченим овлашћењима у унутрашњем и спољнотрговинском промету. Истог дана извођач радова упутио је тужиоцу захтев да се са туженим за наведени стан закључи уговор о купопродаји за купопродајну цену од 136.640 евра, што је и учињено 21.12.2009. године, тако што је тог дана закључен писани уговор између парничних странака о купопродаји предметне некретности у изградњи, а оверен код Трећег општинског суда у Београду под Ов .../... дана 24.12.2009. године. Истог дана када је закључен уговор о купопродаји (21.12.2009. године) закључен је и уговор о упућивању (асигнацији) између тужиоца као упутиоца, туженог као упућеника и Привредног друштва „Студио Крафт инжењеринг“ као пријемника. Према овом уговору, тужилац је упутио туженог да извођачу радова изврши уплату износа од 136.640 евра у динарској противвредности на текући рачун, чиме испуњава обавезу тужиоца према извођачу, а истовремено је тужилац овластио извођача да прими ту уплату те да се извршењем овог уговора сматра да су у потпуности све стране извршиле обавезе које проистичу из овог уговора. Уговором о купопродаји од 21.12.2009. године, овереним 24.12.2009. године, тужени је купио од тужиоца предметни стан са гаражом за купопродајну цену од 136.640 евра у динарској противвредности за који је наведено да ће је купац платити извођачу уместо продавцу за изведене радове и оверене и потписане ситуације. Новац на име купопродајне цене, који је тужени предао ВВ и ББ, није уплаћен на рачун извођача. Тужени је ступио у посед купљеног стана након закључења уговора и предаје кључева и записника о примопредаји од стране тужиоца и у поседу је непокретности и данас.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је прихватио правни закључак првостепеног суда да је између парничних странака и извођача закључен пуноважан уговор о упућивању (асигнација) у складу са одредбом члана 1020. Закона о облигационим односима – ЗОО, који је и извршен, као и да је између тужиоца и туженог закључен пуноважан уговор о купопродаји непокретности у складу са одредбом члана 4. тада важећег Закона о промету непокретности, у вези с којим је тужени исплатио у целости купопродајну цену у складу са правно ваљаним уговором о упућивању и о купопродаји, након чега је тужилац сачинио записник о примопредаји и предао кључ и стан туженом, од када је тужени у поседу тог стана, те је закључено да је неоснован тужбени захтев тужиоца за утврђење да је он власник предметног стана, због чега је неоснован и његов други тужбени захтев да му тужени тај стан преда у државину слободан од лица и ствари.

Није од утицаја у конкретној ситуацији указивање тужиоца да су нижестепени судови погрешно применили материјално право, нарочито оно које се односи на уговор о упућивању, и на то да тужени није извршио своје обавезе на уговорени начин уплатом динарске противвредности одређеног девизног износа и предајом овереног

инструмента таквог плаћања тужиоцу. Начин исплате купопродајне цене не може утицати на пуноважност уговора, нарочито када је законски заступник тужиоца знао да је цена исплаћена унапред приликом потписивања уговора о купопродаји и да је та чињеница била обухваћена вољом да уговори буду закључени. Постојање кажњивог дела на страни правног лица које је примило исплату већег новчаног износа у готовини, те оцена да ли је то правно лице новац примило противно принудним прописима и шта је овлашћено физичко лице у правном лицу с тим новцем учинило, могли су евентуално бити предмет другог поступка, али ни таква исплата не може утицати на правну ваљаност уговора, како су закључили и нижестепени судови.

Поновно изношење тезе о томе да је треће лице претило тужиоцу у погледу предметног и друга два стана у истој згради могле су бити, како и нижестепени судови закључују, основ за утврђење рушљивости предметног уговора, с тим што такав захтев није био стављен у овој парници. С тим у вези, нижестепени судови су правилно закључили да није било основа ни за примену одредбе члана 11. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр.42/98) којом је било прописано да је ништав уговор о промету непокретности закључен под условима постојања притиска и насиља, односно у условима и околностима у којима је била угрожена или није била обезбеђена сигурност људи и имовине, остваривање заштите слобода, права и дужности грађана, или законитост и равноправност грађана. Правилан је закључак судова да уговор о промету, у смислу цитиране законске одредбе, може бити ништав само у случају да постоје околности наведене у овој одредби као друштвени процес које би се одразиле и на уговарача при изнуђивању његове воље, те се без постојања наведених друштвених околности не може говорити ни о апсолутној ништавости уговора применом поменуте законске одредбе. Супротно наводима ревизије тужиоца, наведена одредба и јесте била прописана за случај када је правни поредак угрожен у већој мери, и то само као изузетак.

Без утицаја је и став који тужилац износи у ревизији да је неприхватљив став другостепеног суда да је неважно за постојање основа да ли је, у време закључења уговора о упућивању и купопродаји, обавеза тужиоца према извођачу радова стварно и постојала, односно да ли је тужилац прихватио окончану ситуацију извођача који му је извођач испоставио. Правилан је став другостепеног суда да у конкретном случају основ уговора постоји зато што постоји окончана ситуација, чак и ако не постоји обавеза по окончаној ситуацији, нарочито када се има у виду да је тужилац након испостављања окончане ситуације не само закључио уговор о упућивању и уговор о купопродаји, већ је након тога извршио низ правних радњи и предао непокретност у посед туженом. Код оба уговора разлог и циљ обавезивања тужиоца био је да тужилац, на начин како је учињено, испуни своју обавезу према извођачу, а по основу испостављене окончане ситуације коју му је признао. Евентуално постојање погрешне представе тужиоца о томе да има дуговање према извођачу (због чега су оба уговора и закључена), нема значај за одлуку о пуноважности ових уговора, с обзиром да мана воље уговарача (заблуда) не води ништавости, већ рушљивости уговора, чији поништај мора тражити уговорна страна у чијем је интересу рушљивост установљена, сагласно одредби члана 112. ЗОО, и то у роковима прописаним чланом 117. ЗОО, што тужилац није тражио.

Ни то што тужени није уписан у јавну књигу као носилац права својине не може бити од утицаја на другачију одлуку и водити стицању својине тужиоца на предметној непокретности, јер ни тужилац није уписан у јавну књигу као носилац права својине предметног стана којим је ипак, као инвеститор изградње и носилац права из грађевинске дозволе, прометовао у корист туженог и предао му га у посед.

Врховни касациони суд не образлаже детаљно пресуду, у смислу члана 414. став 2. ЗПП, јер то није потребно пошто се у ревизији понављају жалбени разлози које је тужилац већ истицао током поступка о којима су се подробно, јасно и уверљиво изјаснили нижестепени судови.

С обзиром на изложено, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци ове пресуде, применом члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа - судија  
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић