



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 1840/2021**  
**20.07.2023. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Марине Милановић, председника већа, Бранке Дражић и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Горан Атанасковић, адвокат из ..., против тужених „Central Investment“ доо Нови Београд, „Војвођанска банка“ ад Нови Сад, чији је пуномоћник Немања Алексић, адвокат из ... и „Uniq“ животно осигурање адо Београд из Новог Београда, ради предаје ствари и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3726/20 од 15.10.2020. године, у седници већа одржаној 20.07.2023. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3726/20 од 15.10.2020. године.

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснован, захтев тужених „Војвођанска банка“ ад Нови Сад и „Uniq“ животно осигурање адо Београд за накнаду трошкова ревизијског поступка.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 420/15 од 05.02.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је основни тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезу тужени да тужиоцу солидарно предају у својину и државину пословни простор – локал површине 55 м<sup>2</sup> у приземљу у пословном објекту „ББ“ у Београду на углу улице ... број ..., раније улица ... и ... број ..., раније улица ... на КП бр. .. КО ..., ЛН ..., као неоснован; ставом другим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезу тужени да тужиоцу солидарно на име накнаде штете због неиспоручивања локала исплате износ од 450.000 евра у динарској противвредности на дан исплате са каматом по стопи коју одређује Европска централна банка за евро све у динарској противвредности на дан исплате, као неоснован; ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка, као неоснован; ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженом „Central Investment“ доо Нови Београд на име трошкова парничног поступка исплати износ од 815.250,00 динара; ставом петим изреке, обавезан је тужилац

да туженој „Војвођанској банци“ ад Нови Сад на име трошкова парничног поступка исплати износ од 330.000,00 динара и ставом шестим изреке, обавезан је тужилац да туженом „Униџа“ животно осигурање адо Београд на име трошкова парничног поступка исплати износ од 97.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3726/20 од 15.10.2020. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужиоца и тужене „Војвођанска банка“ ад Нови Сад и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 420/15 од 05.02.2020. године, која је исправљена решењем истог суда П 420/15 од 12.05.2020. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужене „Војвођанска банка“ ад Нови Сад за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неоснован.

Против правноснажне пресуде донете у другостепеном поступку, тужилац је благовремено преко пуномоћника изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ бр: 72/11, ... 18/20), Врховни суд је оценио да ревизија није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, као ни друге битне повреде одредаба парничног поступка из члана 407. став 1. ЗПП због којих се ревизија може изјавити. У поступку по жалби другостепени суд није пропустио да примени нити је неправилно применио одредбе процесног закона, што је могло бити од утицаја на законитост и правилност побијане пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, Уговором о финансирању и изградњи пословног локала од 21.09.1995. године, закљученим између инвеститора „Банкарског платног система“ дд из Београда и предузећа „Калкан“ доо као суинвеститора уговорено је заједничко финансирање изградње пословног локала у објекту у Београду на локацији ... број .. и ... број .. у укупној површини од око 2500 м2 са гаражом укупне површине од око 500 м2. Чланом 2. уговора констатовано је да суинвеститор финансира изградњу пословног локала површине 55 м2 у приземљу објекта и да је уговорени степен довршености – груби грађевински радови, обрађена фасада и затворени отвори, а да инвеститор инвестира изградњу осталих површина, да је оријентациони рок завршетка градње објекта 30.03.1996. године и да се инвеститор обавезује да локал из члана 2. уговора преда у посед суинвеститору као и да даном потписивања уговора и извршењем обавезе суинвеститора, суинвеститор стиче право својине на простору из члана 2. уговора. Уговором о купопродаји закљученим 21.09.1995. године предузеће за инжењеринг, консалтинг и маркетинг „Калкан“ доо из Земуна као инвеститор – продавац продаје АА из ... 55 м2 пословног простора – локала у приземљу пословног објекта у изградњи на наведеној локацији на КП бр. ..., .. и .. КО ... . Уговор је закључен сагласно решењу о додели градског грађевинског земљишта од 09.02.1994. године Скупштине Општине ... са

предузећем „Балкански платни систем“ као инвеститором и сагласно уговором о заједничком финансирању и изградњи пословног објекта од 21.09.1995. године са инвеститором и продавцем као суинвеститором, уговорена је јединична цена од 2.300,00 динара по м<sup>2</sup>, која обухвата трошкове пројектовања, грађења и опремања објекта, опремање и уређење земљишта, као и све остале трошкове потребне за завршетак пословног простора и објекта до новоа грубо изведених радова, те је рок за изградњу 31.03.1996. године. Уговором о купопродаји од 08.05.1998. године предузеће „Калкан“ доо из Београда као продавац инвеститор продаје „Цептер банци“ ад из Београда и „Цептер осигурању“ ад из Београда као купцима пословни објекат и подземне гараже у изградњи у Београду на предметној локацији у бруто површини од 4124,13 м<sup>2</sup>, при чему је продавац суинвеститор власник идеалног дела непокретности у површини од 285,80 м<sup>2</sup>, односно 6,93% са одговарајућим делом гараже и паркинга, а купцима преноси и право коришћење градског грађевинског земљишта ради завршетка започете изградње пословног објекта и гараже. Заједничком изјавом број 01/189 од 25.05.1998. године АА, овде тужилац и ГП „Калкан“ доо из Београда су се споразумели да је према Уговору о купопродаји пословног простора од 21.09.1995. године, на основу неизвршених уговорних обавеза, односно немогућности да се доврши изградња простора који је био предмет купопродаје, ГП „Калкан“ у обавези да врати АА до сада уложена средства, и то да је 18.05.1998. године извршена уплата 125.986,56 динара у корист Општине Будва, дана 18.05.1998. године извршена је набавка грађевинског материјала за износ од 31.160,00 динара и да ови износи одговарају укупном износу од 25.000 марака по важећем курсу на дан уплате, и да је 20.05.1998. године ГП „Калкан“ предао АА додатни износ од 30.000 немачких марака у готовом. Уговором о купопродаји од 08.05.1998. године берзански посредник „Банкарски платни систем“ ад из Београда као продавац – инвеститор продаје „Цептер банци“ ад из Београда и „Цептер осигурању“ ад из Београда, чији су правни следбеници друго и трећетужени, као купцима пословни објекат и подземне гараже у изградњи на углу улица ... број .. и ... број .. у бруто површине 4124,13 м<sup>2</sup> и преноси право коришћења градског грађевинског земљишта ради завршетка започете изградње пословног објекта и гараже. Предузеће „Central Investment“ доо Нови Београд, чији су правни следбеници друго и трећетужени, као купац закључује са „Цептер банком“ ад из Београда и „Цептер осигурањем“ ад из Београда као продавцима Уговор о купопродаји непокретности Ов. бр. 4605/06 дана 29.03.2006. године, којим купује пословну зграду у изградњи објекат „ББ“ у површини од 4124,13 м<sup>2</sup> и 680 м<sup>2</sup> гаражног простора на углу улица ... број .. и ... број .. . Правноснажном пресудом Трећег општинског суда у Београду П 2978/2004 од 08.04.2008. године утврђено је да уговор под Ов. бр. 1976/98 од 02.07.1998. године закључен између „Банкарског платног система“ ад из Београда као продавца и „Цептер банке“ ад из Београда и „Цептер осигурања“ ад из Београда као купца, чији је предмет био објекат „ББ“ не производи правно дејство у односу на тужиоца АА. Том пресудом је утврђено да је тужилац АА власник пословног простора – локала површине 55 м<sup>2</sup> у приземљу пословног објекта „ББ“ у Београду на углу улица ... број .. (раније улица ... и ... број .. (раније улица ...) на КП бр. ..., .., .., .. КО ... . Решењем о употребној дозволи број 351.30-44/2011 од 26.05.2011. године, издатој од надлежног органа предузећу „Central Investment“ доо Нови Београд, одобрена је употреба изведених радова на изградњи пословног објекта у Улици ... број .. у Београду са подземном гаражом на наведеним КП, чија легализација је одобрена

решењем Секретаријата за послове легализације објеката од 23.05.2011. године. Тужени „Central Investment“ доо Нови Београд је уписан у лист непокретности број .. КО ... као власник пословне зграде са подземном гаражом у Улици ... број .. на КП бр. ... Према налазу и мишљењу судског вештака грађевинске струке од 19.12.2016. године, накнадним писаним изјашњењима и усменим изјашњењима на рочишту пред првостепеним судом од 20.06.2018. године, утврђено је да спорни локал не постоји у приземљу предметног објекта и никада фактички није постојао и то до нивоа грубих грађевинских радова унутар локала, а да тржишна вредност локала површине 55 м<sup>2</sup> који је требало да буде изграђен, а који не постоји, износи 6.578.000,00 динара.

На основу утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да предметни локал никада није изграђен и да исти не постоји, па се не може извршити предаја у државину локала који не постоји; да је заједничком изјавом тужиоца као купца и предузећа ГП „Калкан“ као продавца број 01/189 од 25.05.1998. године у смислу члана 124. ЗОО раскинут уговор о купопродаји предметног локала, те да су тужиоцу као купцу враћена уложена средства у куповину истог, због чега ни основни ни евентуални тужбени захтев тужиоца нису основани у смислу одредбе члана 37. Закона о основама својинскоправних односа и члана 154. и 155. Закона о облигационим односима, па је правилном применом материјалног права у целости одбијен тужбени захтев тужиоца као неоснован.

По оцени Врховног суда, нижестепени судови су на утврђено чињенично стање правилно применили материјално право.

Одредбом члана 37. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да власник може тужбом захтевати од држаоца повраћај индивидуално одређене ствари (став 1.); власник мора доказати да на ствари чију повраћај тражи има право својине, као и да се ствар налази у фактичкој власти туженог (став 2.); право на подношење тужбе из става 1. овог члана не застарева (став 3.).

Циљ тужбе за повраћај ствари у смислу одредбе члана 37. Закона о основама својинскоправних односа је предаја државине власнику, а основ тужбе је право својине тужиоца на одређеној ствари. Дакле, основна претпоставка за основаност захтева за предају државине ствари на којој се остварује фактичка власт је да иста постоји и да је индивидуално одређена.

Према утврђеном чињеничном стању, предметни локал не постоји нити је икада постојао – само је по пројектној документацији требало да се налази у приземљу пословног објекта „ББ“ на углу улица ... број .. и ... број .. у Београду, али ни у пројектној документацији није био прецизно дефинисан ни одвојен од осталог простора. Због наведеног, тужбени захтев за предају непостојећег локала не може бити усвојен, без обзира на постојање правноснажне пресуде Трећег општинског суда у Београду П 2978/04 од 08.04.2008. године, јер је иста неизвршива, па су ревизијски наводи са позивом на наведену пресуду неосновани и без утицаја на другачију одлуку суда.

Наиме, по оцени овог суда правилно је утврђење нижестепених судова да је тужилац закључио уговор о купопродаји локала у изградњи као будуће ствари која ће тек настати, у смислу члана 458. став 3. ЗОО. Међутим, да би такав уговор произвео правно дејство, будућа ствар – локал је морао бити изграђен, што овде није случај. Управо због немогућности да доврши изградњу предметног локала који је био предмет уговора о купопродаји између тужиоца и предузећа „Калкан“ и због неизвршења уговорних обавеза, тужилац као купац и тужени ГП „Калкан“ доо из Београда као продавац су сачинили и потписали заједничку писану изјаву 25.05.1998. године, којом је продавац вратио купцу сва уложена средства по наведеном уговору за предметни локал, што је тужилац потврдио у свом исказу када је саслушан као странка у поступку пред судом на главној расправи одржаној 25.12.2002. године, наводећи да су му враћена сва уложена средства за куповину предметног локала у износу од 55.000 ДМ. На наведени начин, уговор о купопродаји локала је раскинут у смислу одредбе члана 124. ЗОО.

Из наведених разлога, ни по оцени Врховног суда нису испуњени услови за примену одредбе члана 37. Закона о основама својинскоправних односа, јер није могуће вратити у државину ствар која не постоји нити је икада постојала, па је основни тужбени захтев правилно одбијен као неоснован.

Неосновани су и ревизијски наводи тужиоца у односу на одбијајућу одлуку о евентуалном тужбеном захтеву, са разлога који су дати од нижестепених судова, а које прихвата и овај суд – да штета представља умањење нечије имовине (обична штета) и спречавање њеног повећања (измакла корист), како је то прописано одредбом члана 155. ЗОО, а да тужилац нема право на накнаду штете „због неиспоручивања локала“ јер није доказао да је исти било када поседовао, те да је сачињавањем наведене заједничке изјаве од 25.05.1998. године прихватио да му се предметни локал не може предати односно изградити, па му је извршен повраћај уплаћених средстава по основу купопродајне цене за исти. Дакле, тужилац није доказао основаност евентуалног тужбеног захтева у смислу члана 154. и 155. ЗОО, па су о истом нижестепени судови одлучили правилном применом материјалног права.

Правилна је и одлука о трошковима поступка донета сходно члану 153, 154. и 163. ЗПП.

Како се ревизијским наводима не доводи у сумњу правилност и законитост побијане пресуде, Врховни суд је ревизију тужиоца одбио као неосновану и одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде, применом одредбе члана 414. став 1. ЗПП.

Трошкови одговора на ревизију не представљају потребне трошкове ради вођења парнице у смислу члана 154. став 1. ЗПП, због чега је одлучено као у ставу другом изреке пресуде.

**Председник већа-судија,**

**Марина Милановић, с.р.**

**За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић**