



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 12880/2023**  
**25.10.2023. године**  
**Београд**

### **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Милутин Станојевић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Жељко Симић, адвокат из ..., „Royal Stroj Group“ д.о.о. Београд, ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Војислав Недић, адвокат из ... и ГГ из ..., чији је пуномоћник Јелена Максимовић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 427/22 од 25.01.2023. године, у седници већа одржаној 25. октобра 2023. године, донео је

### **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 427/22 од 25.01.2023. године.

### **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 3482/17 од 27.10.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је приговор пресуђене ствари. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев да се утврди да је ништав и не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов.І бр. .../... од 14.08.2013. године и анекс уговора о купопродаји непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов.І бр. .../... од 09.01.2014. године закључен између тужених ГГ, као продавца и ВВ као купца, у делу у коме се врши промет двоипособног стана број ..., на ... спрату са улазом десно од степеништа, површине 68,04м<sup>2</sup>, као и двоипособног стана број ..., на ... спрату са улазом лево од степеништа, површине 68,47м<sup>2</sup>, сада у РГЗ, Служба за катастар непокретности Савски Венац уписан као стан број ..., четворособан, на ... спрату, површине 138м<sup>2</sup>, као и два припадајућа паркинг места у заједничкој гаражи у породичној стамбеној згради у улици ... број ..., изграђеној на катастарској парцели бр. .../... КО ..., све уписано у листу непокретности број ... КО ..., што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом трећим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов.І бр. .../... од 24.02.2014. године закључен између

тужених ВВ, као продавца и „Royal Stroj Group“ д.о.о., као купца у делу у коме се врши промет двоипособног стана број ..., на ... спрату са улазом десно од степеништа, површине 68,04м<sup>2</sup>, као и двоипособног стана број ..., на ... спрату, са улазом лево од степеништа, површине 68,47м<sup>2</sup>, сада у РГЗ, Служба за катастар непокретности Савци Венац уписан као стан број ..., четворособан, на ... спрату, површине 138м<sup>2</sup>, као и два припадајућа паркинг места у заједничкој гаражи у породичној стамбеној згради у улици ... број ..., изграђеној на катастарској парцели бр. .../... КО ..., све уписано у листу непокретности број ... КО ..., што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом четвртим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопроди непокретности оверен пред јавним бележником Аном Петровић под ОПУ:1399/2016 од 13.12.2016. године, закључен између тужених „Royal Stroj Group“ д.о.о, као продавца и ББ, као купца, којим се врши промет четворособаног стана, на ... спрату, површине 138м<sup>2</sup>, у породичној стамбеној згради, у улици ... број ..., изграђеној на катастарској парцели бр. .../... КО ..., све уписано у листу непокретности број ... КО ..., што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом петим изреке одбијен је тужбени захтев да се утврди да је тужилац власник непокретности, стана број ..., четворособан, на ... спрату, површине 138м<sup>2</sup>, као и два припадајућа паркинг места у заједничкој гаражи у подруму у породичној стамбеној згради у улици ... број ..., изграђеној на катастарској парцели бр. .../... КО ..., све уписано у листу непокретности број ... КО ..., што су тужени ББ, „Royal Stroj Group“ д.о.о, ВВ и ГГ дужни да признају и трпе, да тужилац своје право својине стечено по основу ове пресуде може уписати у катастру непокретности и друге јавне књиге, које се воде код Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Савски Венац. Ставом шестим изреке, одбијен је тужбени захтев да се обавезу тужени ББ и „Royal Stroj Group“ д.о.о, да се иселе из непокретности, четворособног стана број ..., на ... спрату, површине 138м<sup>2</sup>, у породичној стамбеној згради у улици ... број ..., изграђеној на катастарској парцели бр. .../... КО ..., све уписано у листу непокретности број ... КО ... и да исту непокретност ослобођену од лица и ствари предају тужиоцу на несметано коришћење и управљање, у року од 15 дана. Ставом седмим изреке одбијен је предлог за одређивање привремене мере којом би се туженом ББ и „Royal Stroj Group“ д.о.о, забранило отуђење и оптерећење непокретности стана број ..., четворособан, на ... спрату, површине 138м<sup>2</sup>, као и два припадајућа паркинг места у заједничкој гаражи у подруму у породичној стамбеној згради у улици ... број ..., изграђеној на катастарској парцели бр. .../... КО ..., све уписано у листу непокретности број ... КО ..., до правноснажног окончања парничног поступка. Тужилац је обавезан да туженима надокнади парничне трошкове и то ставом осмим изреке туженом ББ у износу од 235.500,00 динара, ставом деветим изреке туженима „Royal Stroj Group“ д.о.о. и ВВ у износу од 353.250,00 динара и ставом десетим изреке туженом ГГ у износу од 235.500,00 динара, у року од 15 дана.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 427/22 од 25.01.2023. године одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена наведена првостепена пресуда у ставовима другом, трећем, четвртном, петом, шестом, седмом, осмом, деветом и десетом изреке. Одбијен је као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

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

Испитујући побивану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр.72/11 ... 23/10), Врховни суд је оценио да је ревизија неоснована.

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

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ГГ, као наручилац радова и непарничар ДД, као извођач радова закључили су 14.09.2004. године Уговор о грађењу стамбене зграде на адреси ..., ... број ..., са клаузулом „кључ у руке“, којим је рок од 18 месеци за завршетак радова предвиђен као битан елемент уговора. Анексом овог уговора од 25.08.2005. године извршена је физичка деоба објекта, тако што је предвиђено да станови под бројевима ..., ..., ... и ... у приземљу припадају туженом ГГ, а станови под бројевима ..., ..., ... и ... ДД. Истог дана када је закључен анекс уговора, тужени ГГ је ДД дао писмено пуномоћје за располагање становима под бројевима ..., ..., ... и ... . Тужилац, као купац је са ДД, као продавцем, закључио 20.10.2006. године два купопродајна уговора, чији предмет су станови број ... и ..., са два гаражна места у подруму зграде, за купопродајну цену од по 90.000 евра. Тужени ГГ је препорученом поштанском пошиљком од 10.11.2008. године опозвао пуномоћје ДД од 25.08.2005. године и обавестио је да је уговор о грађењу раскинут, пошто зграда није саграђена у уговореном року. Иза тога, тужилац је покренуо парницу против ДД и ГГ, која је правноснажна окончана пресудом Вишег суда у Београду П 2554/10 од 29.02.2016. године. Овом пресудом одбијен је тужбени захтев за обавезивање тужених ДД и ГГ да тужиоцу по основу два уговора о купопродаји од 20.10.2006. године и уговора о уступању непокретности од 10.08.2007. године као ванкњижном власнику предају у државину делимично изграђене станове и то стан број ... и стан број ... са паркинг местима, који се налазе у делимично изграђеној кући на парцели број .../... КО ... . Тужена ДД обавезана је овом пресудом да тужиоцу исплати 180.300 евра у динарској противвредности са законском затезном каматом од 20.10.2008. године. У разлозима за ову одлуку, који су наведени у пресуди Врховног касационог суда од 25.09.2019. године којом је ревизија тужиоца одбијена, раскидом уговора о грађењу и његовог анекса између тужених отпао је основ за закључење уговора о продаји станова у изградњи од 20.10.2006. године. Станови, као предмет тих уговора, нису били саграђени у време закључења купопродаје, па је извршење обавезе ДД немогуће у смислу члана 46. Закона о облигационим односима. Тужилац у овој парници захтева утврђење ништавости купопродајних уговора којима је даље располагамо становима број ... и ... након што је по сили закона раскинут уговор о грађењу од 14.09.2004. године, утврђење својине и предају поседа, а нижестепени судови одлуку о неоснованости постављених захтева заснивају на становишту да тужилац нема правни основ који би искључивао пуноважност спорних располагања између тужених, нити постоје други разлози због којих би ови уговори били ништави у смислу члана 103. Закона о облигационим односима.

По становишту Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су одбили постављене тужбене захтеве.

Наводи ревизије да тужилац црпи своје право својине на становима из члана 2. Анекса уговора о грађењу закљученог 25.08.2005. године између туженог ГГ и непарничара ДД, по коме је ГГ сагласан да ДД може самостално располагати становима и гаражним местима и заједничким делом зграде који су овим анексом дати њој у власништво, те да може самостално закључивати купопродајне уговоре, исте оверити код надлежног суда и примити исплату купопродајне цене, не доводи у сумњу правилност закључка нижестепених судова да одлуку опредељује чињеница да је тужилац везан материјалном правноснажношћу пресуде Вишег суда у Београду П 20554/10 од 29.02.2016. године. У парници окончаној наведеном пресудом, у којој су

учествовала сва лица из спорног материјалноправног односа, разјашњено је да је раскид уговора о грађењу између туженог ГГ и ДД наступио по сили закона, из разлога што градња није извршена до уговореног рока који је био битан елемент тог уговора, на који начин је отпао и правни основ за преношење својине на становима који су требали да настану овом градњом, али то нису због пропуста извођача радова. У тој парници суд је, везан доказном активношћу тужиоца, утврдио релевантне чињенице у складу са чланом 231. ЗПП, те тужену ДД обавезао да тужиоцу врати оно што је утврђено као стечено по правном основу који је отпао.

У овој парници ДД, као учесник материјалноправног односа из ког тужилац црпи право својине на становима, није обухваћена тужбом. Стога, остају без утицаја на одлуку ревизијски наводи да је тужилац сопственом градњом стекао својину на стану број ..., који је саграђен уместо станова број ... и ..., а да је по пресуди од 29.02.2016. године ДД обавезана да му врати износ од 180.300 евра по основу извршеног улагања у поткровље изнад станова број ... и ..., а не на име примљене купопродајне цене. Уговорне стране из уговора о грађењу су нужни супарничари у предметном спору за утврђење својине, који за основ има тај правни однос по члану 211. ЗПП. Пошто ДД није обухваћена тужбом, правилно је одбијен тужбени захтев који је заснован на наведеним чињеницама, у смисли одредбе става 2. тог члана закона.

Правилно је на основу одредбе чланова 165. став 1, 153. став 1. и 154. ЗПП, одлучено и о парничним трошковима.

Из изнетих разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

За тачност отправка  
Упрвитељ писарнице  
Марина Антонић