



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 1530/05
09.02.2006. godina
Beograd

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija Snežane Andrejević, predsednika veća, Sonje Brkić, Spomenke Zarić, Slađane Nakić-Momirović i Sofije Vagner-Ličenoski, članova veća, u parnici tužioca AA, čiji je punomoćnik AB, advokat, protiv tuženih BB, "VV" i GG, radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tuženog "BB", izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Pirotu Gž. br. 123/05 od 25.2.2005. godine, u sednici veća od 9.2.2006. godine, doneo je

R E Š E N J E

UKIDAJU SE presuda Opštinskog suda u Pirotu P. br. 153/04 od 2.11.2004. godine, u stavu prvom izreke, i presuda Okružnog suda u Pirotu Gž. br. 123/05 od 25.2.2005. godine, u stavu prvom i trećem izreke, i u ovom delu predmet se vraća prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Opštinskog suda u Pirotu P. br. 153/04 od 2.11.2004. godine, stavom prvim izreke odbijen je tužbeni zahtev tužioca da se utvrdi njegovo pravo svojine na stanu u ___ opisanom u izreci, te da se obavežu tuženi "BB" i GG da mu ovo pravo priznaju i predaju mu u svojinu i državinu predmetni stan, te da mu naknade troškove spora. Određeno je da svaka stranka snosi svoje troškove. Stavom drugim izreke, presudom na osnovu odricanja odbijen je tužbeni zahtev tužioca za utvrđenje prava svojine na navedenom stanu prema tuženom "VV", te da se ovaj tuženi obaveže da tužiocu prizna pravo svojine i preda mu stan u svojinu i državinu.

Presudom Okružnog suda u Pirotu Gž. br. 123/05 od 25.2.2005. godine stavom prvim izreke delimično je uvažena žalba tužioca i preinačena prvostepena presuda u stavu prvom izreke, tako što je usvojen tužbeni zahtev tužioca i utvrđeno da je on vlasnik stana u ___ opisanog u izreci, što su tuženi "BB" i GG obavezani da priznaju i tužiocu predaju u svojinu i državinu predmetni stan. Stavom drugim izreke potvrđena je prvostepena presuda u stavu drugom kojim je odbijen tužbeni zahtev tužioca u odnosu na "VV", a žalba tužioca u ovom delu je odbijena kao neosnovana. Stavom trećim izreke konstatovano je da odluka o troškovima postupka ostaje neizmenjena.

Protiv drugostepene presude reviziju je blagovremeno izjavio tuženi "BB", zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava.

Vrhovni sud je ispitao pobijanu presudu u smislu člana 386. ranije važećeg ZPP-a, koji se primenjuje na osnovu člana 491. stav 1. i 4. ZPP-a ("Službeni glasnik RS", broj 125/04) i našao da je revizija tuženog osnovana.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, "VV", čiji je vlasnik i direktor tuženi GG, za potrebe tuženog "BB" obavljao je građevinsko-zanatske radove na gradilištima optuženog. Između njih nije ugovorena naknada za obavljene poslove, već su sačinjavani pismeni ugovori o kompenzaciji. U ugovoru broj 630 od 19.11.1999. godine, predmet kompenzacije bio je sporni stan. Ovim ugovorom, zaključenim između tuženog "BB" kao prodavca i "VV" kao kupca, za izvođenje radova na objektima koji su detaljno navedeni članom 5. ugovora, tuženo preduzeće se članom 7. obavezalo da kupcu preda po osnovu kompenzacije sporni stan, čime bi u celosti bila izmirena obaveza za izvedene radove. Nakon zaključivanja navedenog ugovora o kompenzaciji, "VV" koji je zastupao tuženi GG kao vlasnik i direktor, zaključio je predugovor o kupoprodaji nepokretnosti Ov. br. 17/2000 od 10.1.2000. godine, kao prodavac, sa tužiocem kao kupcem, a predmet predugovora bio je sporni stan. Ugovor je overen od strane Opštinskog suda u Pirotu, a ugovorena je kupoprodajna cena od 41.500 DEM koju je tužilac u celosti isplatio prilikom overe i potpisivanja predugovora pred sudom. "VV" je sa tuženim "BB" sačinio aneks protokola od 10.7.2001. godine, kojim je poništen ugovor broj 630 od 19.11.1999. godine i ugovoreno da se sačini novi ugovor o kompenzaciji, za stambenu površinu u ____. Navedeni aneks je u ime "VV" potpisao otac tuženog GG. Na osnovu ovog aneksa, sklopljen je ugovor broj 413 od 13.7.2001. godine, između prodavca "BB" i "VV", tako što je tuženi GG kao vlasnik i direktor "VV" umesto spornog stana u ___ na ime kompenzacije dobio stan u ____. On je navedeni stan u ___ prodao 16.6.2001. godine trećem licu, overenim ugovorom o kupoprodaji. Kod ovakvog činjeničnog stanja, drugostepeni sud je preinačio prvostepenu presudu u stavu prvom izreke i usvojio tužbeni zahtev tužioca u odnosu na "BB" i GG, utvrđujući da je tužilac vlasnik spornog stana u ___ što su ovi tuženi u obavezi da mu priznaju i da tužiocu predaju stan u svojinu i državinu. Po oceni drugostepenog suda, iako se u smislu člana 45. Zakona o obligacionim odnosima na osnovu predugovora ne može utvrđivati pravo svojine, u konkretnom slučaju predugovor između stranaka koji je zaključen 10.1.2000. godine sadrži sve bitne sastojke nameravanog glavnog ugovora i tužilac je isplatio celokupnu kupoprodajnu cenu. Osim toga, ugovorači su predvideli da se data kupoprodajna cena smatra kaparom, a kapara je znak da je ugovor zaključen, u smislu člana 79. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima. Strankama je prilikom zaključenja predugovora bila namera da sklope ugovor o kupoprodaji, a nazvan je predugovorom samo iz razloga što stan nije bio sasvim gotov odnosno što nije bio izvršen tehnički prijem zgrade. Drugostepeni sud smatra da je kompenzacije u celini bila realizovana i da je GG po tom osnovu 9.10.1999. godine postao vlasnik spornog stana kupljenog od tuženog

"BB", te da mu je ovaj tuženi kao držalac stana u izgradnji priznao kao titulara prava svojine na ovom stanu, pa stoga nije relevantno to što tuženi GG nije bio držalac stana u momentu prodaje tužiocu. Stoga je prvostepena presuda u tom delu preinačena i tužbeni zahtev tužioca za utvrđenje prava svojine na spornom stanu usvojen, budući da je on imao punovažan pravni osnov, te da je isplatio kupoprodajnu cenu i bio savestan sticalac.

Po oceni Vrhovnog suda, revizijom tuženog "BB" osnovano se ističe da je u nižestepenim presudama zbog pogrešne primene materijalnog prava činjenično stanje ostalo nepotpuno utvrđeno, zbog čega su u pobijanom delu obe odluke ukinute.

Naime, sporni stan tuženi GG stekao je po osnovu ugovora sa tuženim "BB" od 9.10.1999. godine, kojim je na ime kompenzacije za izvedene građevinske radove od strane "VV" tuženi dobio sporni stan, koji je u to vreme još bio u izgradnji. Prema čl. 336. - 343. Zakona o obligacionim odnosima, kompenzacija je gašenje dospelih uzajamnih i istovrsnih potraživanja između istih lica, usled potiranja tražbine jedne za drugu, i može biti civilna, zakonska i sudska. Za punovažnost kompenzacije potrebno je da su ispunjeni uslovi iz člana 336. Zakona o obligacionim odnosima, odnosno da oba potraživanja glase na novac ili druge zamenljive stvari istog roda i iste kakvoće, i da su oba potraživanja dospela. Međutim, stan predstavlja individualno određenu stvar, a tuženom je stan dat kao kompenzacija za izvršene građevinske radove, pri čemu nižestepeni sudovi nisu cenili da li je na ovaj način, odnosno ovakvom kompenzacijom, tuženi mogao steći stan u svojinu. Nije utvrđivano ni da li su ispunjeni uslovi za eventualnu konvalidaciju ovog neoverenog ugovora kojim je izvršen promet nepokretnosti, u smislu člana 4. Zakona o prometu nepokretnosti. Takođe, u postupku nije pouzdano utvrđeno ni da li je i kada tuženom GG sporni stan bio predat u državinu. Od navedenih činjenica zavisi da li je GG postao vlasnik predmetnog stana.

U ponovnom postupku, prvostepeni sud će oceniti punovažnost ugovora kojim je tuženi GG stekao sporni stan kompenzacijom, da li mu je stan predat i u zavisnosti od navedenog da li je on postao vlasnik spornog stana, imajući u vidu i aneks protokola od 10.7.2001. godine, kojim je poništen ugovor o kupoprodaji, odnosno kompenzacija od 9.10.1999. godine, i doneti pravilnu odluku o osnovanosti tužbenog zahteva tužioca, odnosno da li je tužilac mogao steći pravo svojine na spornom stanu predugovorom o kupoprodaji zaključenog sa tuženim GG, i ima li uslova za konvalidaciju navedenog ugovora, prema članu 4. Zakona o prometu nepokretnosti.

Iz navedenih razloga, Vrhovni sud je odlučio kao u izreci, na osnovu člana 395. stav 2. ZPP.

Predsednik veća - sudija

Snežana Andrejević, s.r.

Za tačnost opravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

ljm