



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 18283/2022
29.05.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Желимир Јеремић адвокат из ..., против тужених ББ из ..., кога заступа Слободан Витић адвокат из ... и ВВ из ... кога заступа Ненад Пуповац адвокат из ..., ради утврђења по тужби и чинидбе по противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1650/22 од 25.07.2022. године, на седници одржаној 29.05.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1650/22 од 25.07.2022. године.

Свака странка сноси своје трошкове поступка по ревизији.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Ужицу П 206/21 од 01.04.2022. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је тужилац АА власник апартмана А-1 у сутерену објекта изграђеног на к.п. .. к.о. Чајетина који се састоји од ходника, купатила, дневне собе са кухињом, спаваће собе и застакљене терасе, у потпуности опремљеног, површине 40,75 м² по основу предуговора о купопродаји Ов I 677/2013 овереног код Основног суда у Ужицу 07.02.2013. године и да има право коришћења сразмерног дела к.п. .. к.о. Чајетина, те да су тужени дужни да дозволе да тужилац ова своја права упише код СНК Чајетина. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев туженог ВВ да се тужилац исели из стана број 1 на Златибору у улици ..., улаз број 1, у приземљу, корисне површине 40,75 м², собности 1,0, који је уписан као посебан део зграде број 1 изграђене на к.п. .. к.о. Чајетина, који се састоји од ходника, купатила, дневне собе са кухињом, спаваће собе и застакљене терасе, у потпуности опремљеног и да му преда тај стан у државину предајом кључева, испражњен од лица. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени ВВ да накнади тужиоцу АА трошкове поступка од 610.080,00 динара.

Одлучујући о жалбама парничних странака, Апелациони суд у Крагујевцу је, пресудом Гж 1650/22 од 25.07.2022. године, укинуо означену првостепену пресуду (став први изреке), одбио тужбени захтев тужиоца АА (став други изреке) и усвојио противтужбени захтев туженог ВВ (став трећи изреке). Ставом четвртим изреке, обавезао је тужиоца да на име накнаде трошкова парничног поступка исплати туженом

ББ 665.580,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде, а туженом ВВ 732.912,00 динара.

Против означене правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права и погрешно утврђеног чињеничног стања.

Тужени ВВ је поднео одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредаба члана 408, у вези с чланом 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20, 10/23; у даљем тексту ЗПП), Врховни суд је утврдио 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. Садржином ревизије се суштински указује да је у другостепеном поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези с чланом 8. ЗПП, али ти наводи нису основани, јер је другостепени суд правилно оценио исказе свих саслушаних лица, нарочито исказе парничних странака, као и остале изведене доказе и правилно и у потпуности утврдио све чињенице које су од значаја за доношење одлуке у овој правној ствари. У поступку пред другостепеним судом није учињена ни нека друга битна повреда из члана 374. став 1. ЗПП која би представљала дозвољени ревизијски разлог.

Према чињеничном стању утврђеном у овом поступку, између тужених је 19.03.2012. године закључен уговор о заједничкој изградњи стамбеног објекта на к.п. .. к.о. Чајетина од 8,99 ари (у даљем тексту: предметна парцела). Изградња (објекта са наменом за туристичко-смештајне услуге – туристички апартмани) је претходно била одобрена 03.09.2009. године туженом ББ. Након што је тај тужени 18.07.2012. године продао туженом ВВ 16/20 удела права коришћења предметне парцеле ради реализације закљученог уговора о изградњи, грађевинска дозвола је измењена 12.12.2012. године тако да гласи на оба тужена.

Између тужиоца (купца) и тужених (продаваца) закључен је 07.02.2013. године предуговор у коме је означено да су тужени сукорисници предметне парцеле на којој су изградили објекат по грађевинској дозволи од 03.09.2009. године, да је основ права које продају (коришћења и својине) уговор од 18.07.2012. године, да је тужени ВВ власник, сходно договору тужених, апартмана А-1 у сутерену (прецизно описаног у члану 2. предуговора) који тужени продају тужиоцу за цену од 52.000 €, да тужилац исплаћује уговорену цену приликом закључења и овере предуговора (члан 3), а да ће му купљена непокретност бити предата даном закључења и овере предуговора - 07.02.2013. године (члан 4). Одредбом члана 8. предметног предуговора констатовано је да је продати апартман средство обезбеђења до изградње новог објекта на другој парцели (.. к.о. Чајетина) по чијој ће изградњи уговарачи приступити закључењу и овери уговора о купопродаји апартмана површине 30м² који ће се налазити на првом спрату наведеног будућег објекта, по цени од 1.330 € по м², а уколико не дође до изградње поменутог објекта купац остаје у поседу апартмана ближе описаног у члану 2. овог предуговора. Закључењу и овери главног уговора, којим ће се извршити пренос права својине на продатој непокретности и омогућити вршење промена у јавним

књигама приступиће се, сагласно члану 10. овог предуговора, по добијању употребне дозволе, спроведеном поступку етажирања и извршењу осталих обавеза.

Тужени су 10.07.2013. године закључили уговор о деоби према коме туженом ББ припадају четири стамбене јединице у приземљу (у главном пројекту означене као: А-6 до А-9) које ће му бити предате у степену завршености „кључ у руке“, а туженом ВВ осталих 16 јединица - једна у приземљу (А-10) и по њих пет у сутерену (од А-1 до А-5), на првом спрату (од А-11 до А-15) и у поткровљу (од А-16 до А-20). Констатовано је да тај уговор служити за укњижбу када се за то стекну услови, без даљег присуства или одобрења другог сауговарача, који се могу одмах књижити као сукорисници парцеле - тужени ББ са 4/20, а тужени ВВ са 16/20. Уговором од 16.08.2013. године тужени ВВ је уредио међусобне односе са трећим лицем - ГГ који је водио преговоре и наплаћивао цену од купаца са којима су закључивани предуговори о купопродаји стамбених јединица које су деобом припале туженом ВВ и према тим купцима преузео све обавезе по предуговорима (тако да тужени ВВ нема никакве обавезе ни одговорности ни према њима ни према трећим лицима, јавним предузећима или државним органима) и који ће са тим купцима закључити анексе предуговора и о свом трошку регулисати све односе поводом закључених предуговора најкасније до 31.12.2013. године. Изграђени објекат, укупне површине 954,25 м², озакоњен је 18.12.2018. године и на њему су уписани као сувласници тужени ББ са 4/20, а тужени ВВ са 16/20, при чему су они уписани и као власници посебних тела - станова који су им деобом припали. Тужени ВВ је власник предметног апартмана.

Тужилац је током поступка (27.02.2019. и 01.04.2022. године) био доследан у тврдњама да није желео да купи предметни, већ мањи апартман од 30м² на првом спрату зграде која је тек требало да буде изграђена на суседној парцели по цени од 1.300 € по м², што чини износ од 39.000 евра, који је он и исплатио приликом закључења предуговора (у коме је пак констатовано да је платио 52.000 €) и да зато није приступио закључењу главног уговора. Међутим пошто у касније изграђеној згради на суседној к.п. .. к.о. Чајетина (озакоњења 08.06.2017. године) није било апартмана од 30м² на првом спрату, тужилац није купио апартман, а није ни доплатио предметни апартман јер није имао новца.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да су се уговорне стране сагласиле о свим битним елементима уговора, да је уговор одређен садржином а не насловом и да је, будући да је уговор закључен сагласно Закону о промету непокретности, тужилац постао власник предметног апартмана на основу члана 20. Закона о основама својинскоправних односа, због чега је његов тужбени захтев основан, а неоснован противтужбени захтев туженог ВВ за иселење тужиоца из тог апартмана.

Другостепени суд, није прихватио овакав закључак првостепеног суда, те је првостепену пресуду укинуо и сам одлучио о захтевима парничних странака. Имајући у виду утврђено чињенично стање и одредабе члана 45. Закона о облигационим односима, другостепени суд је закључио да је тужилац био овлашћен на основу закљученог предуговора само да захтева закључење главног уговора или повраћај исплаћене купопродајне цене од 39.000 € (предмет тужбеног захтева није било ни једно ни друго), те да стога закључени предуговор не може довести до стицања права својине на предметном апартману. С обзиром да је тужени ВВ власник предметног апартмана и да није дошло до закључења главног уговора у вези са тим апартманом, који је у државини тужиоца, другостепени суд је закључио да је тужени ВВ овлашћен

одредбама члана 37. Закона о основама својинско-правних односа да захтева од држаоца предају предметног апартмана и иселење. Због тога је тужбени захтев тужиоца за утврђење права својине одбио, а усвојио противтужбени захтев туженог ВВ и обавезао тужиоца да се исели из предметног апартмана и преда га у државину туженом ВВ.

Врховни суд налази да је закључак другостепеног суда правилан и да се ревизијом тужиоца неосновано побија другостепена пресуда.

Другостепени суд је правилно применио одредбе члана 45. Закона о облигационим односима – ЗОО којима је прописано да је предуговор такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор (став 1); да прописи о форми главног уговора важе и за предуговор ако је прописана форма услов пуноважности уговора (став 2); да предуговор обавезује ако садржи битне састојке главног уговора (став 3); да ће суд, на захтев заинтересоване стране, наложити другој страни која одбија да приступи закључењу главног уговора да то уради у року који ће јој одредити (став 4); да се закључење главног уговора може захтевати у року од шест месеци од истека рока предвиђеног за његово закључење, а ако тај рок није предвиђен, онда од дана када је према природи посла и околностима уговор требало да буде закључен (став 5); да предуговор не обавезује ако су се околности од његовог закључења толико измениле да не би ни био закључен да су такве околности постојале у то време (став 6).

С обзиром на утврђене околности конкретног случаја, укључујући и оно што су уговорне стране имале у виду када су закључивале предметни предуговор, другостепена опочива на правилној примени одредаба ЗОО према којима је уговор закључен кад су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора (члан 26) и према којима се одредбе уговора примењују онако како гласе, при чему се при тумачењу спорних одредаба не треба држати дословног значења употребљених израза већ треба истраживати заједничку намеру уговарача и одредбу тако разумети како то одговара начелима облигационог права утврђеним овим законом (члан 99). С обзиром да је несумњиво да тужилац није имао намеру да купи предметни апартман јер му је био превелик и да је предметни предуговор закључио само као начин обезбеђења куповине мањег апартмана од 30м² на првом спрату објекта који су тужени градили у непосредној близини на к.п. .. за износ од 39.000 € који је и предао продавцима приликом закључења предметног предуговора и да је, када се испоставило да у новоизграђеној згради нема на располагању апартмана какав је он био намерио да купи, одбио предлог да се закључи уговор о купопродаји предметног апартмана уз доплату, предметни предуговор не може представљати уговор о купопродаји јер му недостаје сагласност воља о предмету купопродаје, те он на основу таквог предуговора не може стећи право својине, како је правилно закључио другостепени суд.

У погледу захтева туженог ВВ, књижног власника предметног апартмана који држи тужилац, за иселење тужиоца и за предају тог апартмана у државину туженом ВВ, другостепени суд је правилно закључио да су испуњени су сви услови за усвајање тужбеног захтева прописани одредбама члана 37. Закона о основама својинско-правних односа – ЗОСО, према којима власник може тужбом захтевати од држаоца повраћај индивидуално одређене ствари (став 1); при чему мора доказати да на ствари чији повраћај тражи има право својине, као и да се ствар налази у фактичкој власти туженог (став 2); као и да право на подношење тужбе из става 1. овог члана не застарева (став 3).

Ревизијом се неосновано указује да су испуњени услови из чл. 20. ЗОСО за стицање права својине и 73. ЗОО за пуноважност уговора о купопродаји, с обзиром да је несумњиво утврђено да су странке закључиле само предуговор у вези с којим нису у законом прописаном року од шест месеци закључили главни уговор. Уосталом, права воља уговорних страна није ни била да се изврши промет предметног апартмана, већ да закључени предуговор представља израз намере и спремности тужиоца да купи мањи апартман у објекту тужених који је требало да буде изграђен на суседној парцели и да служи као средство обезбеђења.

На основу изложеног, одлучено је као у изреци ове пресуде, применом члана 414. став 1. ЗПП.

Одлука о трошковима поступка насталих поводом ревизије тужиоца донета је применом члана 165. став 1. у вези с чл. 153. став 1. и 154. став 1. ЗПП, с обзиром на то тужилац није успео са својом ревизијом, а да издаци туженог ВВ за одговор на ревизију, који је иначе и неблаговремен, нису били потребни.

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

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**