



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Прев 185/2015**  
**11.02.2016. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Браниславе Апостоловић и Звездане Лутовац, чланова већа, у парници по тужби тужиље Ј.С. из З., коју заступа пуномоћник В.Г., адвокат из Б., против туженог БМ И. д.о.о. у стечају, Б., кога заступа пуномоћник Т.Н., адвокат из Б., ради утврђења својине и излучења непокретности, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж бр. 2954/14 од 02.04.2015. године, у седници већа одржаној дана 11.02.2016. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2954/14 од 02.04.2015. године.

**Образложење**

Пресудом Привредног суда у Београду П. бр. 8883/2013 од 10.02.2014. године, у ставу 1. изреке, утврђено је да је тужила ванкњижни власник двоипособног стана бр. ... на поткровљу, пројектоване површине 67,41 м<sup>2</sup> у стамбено-пословном објекту у изградњи у Ул. ..., Ламела ... (ранији назив ...) у Б., изграђен на кат.парцели ... и ... КО М., што је тужени дужан да призна. У ставу 2. изреке, усвојен је тужбени захтев тужиље за излучење из стечајне масе туженог као стечајног дужника двоипособног стана бр. ... на поткровљу, пројектоване површине 67,41 м<sup>2</sup> у стамбено-пословном објекту у изградњи, у Ул. ..., Ламела ... (ранији назив ...) у Б., изграђен на кат.парцели ... и ... КО М. У ставу 3. изреке, обавезан је тужени да тужиљи плати на име трошкова парничног поступка износ од 254.367,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж бр. 2954/14 од 02.04.2015. године, жалба туженог одбијена је као неоснована и потврђена наведена пресуда Привредног суда у Београду.

Против правноснажне другостепене пресуде тужени је благовремено изјавио ревизију, побијајући је због битне повреде одредаба парничног поступка и

због погрешне примене материјалног права. Ревизија је изјављена на основу члана 404. ЗПП (посебна ревизија).

Врховни касациони суд није ценио дозвољеност ревизије у овој парници у смислу члана 404. ЗПП, будући да је ревизија у конкретном случају дозвољена према одредби члана 13. став 2. ЗПП, којом је цензус за дозвољеност ревизије одређен у износу од 40.000 евра у динарској противвредности. Вредност предмета спора у овој парници је 55.909,18 евра, према средњем курсу НБС на дан подношења тужбе дана 26.11.2013. године. Странке у овом поступку су физичко лице и привредни субјект, а у овој парници поступао је Привредни суд по атракцији надлежности због отварања стечајног поступка над туженим, те је дозвољеност ревизије цењена према цензусу одређеном чланом 13. Закона о изменама и допунама ЗПП, а не према члану 22. Закона о изменама и допунама ЗПП, којим је одређен цензус за дозвољеност ревизије у привредним споровима.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/11), Врховни касациони суд је нашао да ревизија туженог није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Ревизијом се без основа указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, будући да ова повреда одредаба парничног поступка у смислу члана 407. став 1. тачка 2. ЗПП, није ревизијски разлог.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је инвеститор изградње стамбено-пословног објекта у Ул. ... у Б., у оквиру кога се налази и предметни стан. Тужени као инвеститор и наручилац радова са Предузећем Н. ДОО, Б., као извођачем радова закључио је уговор о грађењу од 02.10.2008. године, којим се извођач радова обавезао да за рачун туженог својом радном снагом и материјалом изгради стамбено-пословни простор. По закључењу овог уговор између туженог као продавца и Предузећа Н. ДОО, Б., као купца, закључен је Уговор о уступању – купопродаји непокретности у изградњи од 08.06.2011. године, који је оверен пред Првим основним судом у Београду 14.05.2012. године. Овим уговором тужени, као продавац, на име изведених радова уступа Предузећу Н. ДОО, Б., као купцу, у трајно власништво непокретности које су таксативно наведене у Уговору, међу којима је и спорни двоипособан стан, а у фази грубих грађевинских радова и то на тај начин што купац пружа услугу извођења радова, својом радном снагом и материјалом, или радном снагом и материјалом подизвођача извођењем радова по систему "кључ у руке", при чему продавац купцу на име изведених радова уступа у трајно власништво непокретности. Тужени и Предузеће Н. ДОО, Б., закључили су Анекс 1. Уговора о уступању – купопродаји непокретности у изградњи од 08.06.2011. године, који је оверен пред Првим основним судом у Београду 28.05.2010. године. Чланом 2. уговорне стране су се споразумеле да продавац продаје купцу непокретности, станове, локал, гараже и оставе у фази грубих грађевинских радова по фиксној цени од 1.100 евра/квм за станове, 1.100/квм за

локале и 770 евра/квм за гараже, те да продавац даје купцу безусловну *clausula intabulandi*, односно да може извршити укњижбу права власништва на предметним непокретностима, без његовог накнадног одобрења и присуства.

Тужилца, као купаца и Предузеће Н. ДОО, Б., као продаваца, закључили су предуговор о купопродаји двоипособног стана бр. ..., који се налази у предметном стамбено-пословном објекту, којим се Н. легитимисала као продаваца непокретности, на основу уговора о уступању – купопродаји непокретности у изградњи, закљученог 08.06.2011. године и анекса Уговора о уступању и купопродаји непокретности у изградњи од 08.06.2011. године, закљученим са туженим. Уговорне стране су утврдиле фиксну купопродајну цену у износу од 825 евра/квм, што за предметни стан износи 55.613,25 евра, која ће се платити на дан закључења уговора, а као рок завршетка и примопредаје непокретности одређен је најкасније 31.07.2012. године. Дана 26.06.2012. године закључен је уговор о купопродаји предметног стана између тужилца као купца и Привредног друштва Н. ДОО, Б., као продавца, који је оверен пред Првим основним судом 27.06.2012. године. Предмет уговора је куповина двоипособног стана бр. ..., површине 67,41 квм, који се налази у поткровљу стамбено-пословног објекта у Ул... . Привредно друштво Н. ДОО, Б., легитимисало се као продаваца поменуте непокретности на основу Уговора о уступању – купопродаји непокретности у изградњи, закљученог у Београду 08.06.2011. године и анекса Уговора о уступању и купопродаји непокретности у изградњи од 08.06.2011. године, који су закључени са туженим. Уговорне стране су утврдиле фиксну купопродајну цену у износу од 825 евра /квм, што за наведени стан износи 55.613,25 евра, с тим да ће се платити на дан закључења уговора, а уговорен је и рок завршетка и примопредаје непокретности најкасније до 31.07.2012. године. Тужилца је у целости исплатила купопродајну цену стана, а као доказ доставила потврду са потписом и печатом продавца – привредног друштва Н. ДОО, Б. Дана 29.05.2012. године извршена је примопредаја предметног стана између туженог и тужилца, предајом кључева од стана. Решењем Привредног суда у Београду Ст 517/2012 од 12.10.2012. године, отворен је стечајни поступак над туженим, а тужилца је у стечајном поступку поднела излучни захтев 24.08.2012. године, којим је предложила да се из стечајне масе туженог излучи предметни стан. Захтев тужилца је оспорен са образложењем да нема доказа о плаћању купопродајне цене, те да потврде које је приложила тужилца нису доказ о плаћању.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су правилном применом материјалног права и то одредби члана 20. Закона о основама својинско-правних односа, члана 4. Закона о промету непокретности, као и члана 50. и 80. Закона о стечају, тужбени захтев усвојили.

Тужилца у конкретном случају има ваљан правни основ за стицање права својине на предметном стану (уговор о купопродаји стана), а у целости је исплатила купопродајну цену стана који јој је предат у посед. Стога је правилан закључак нижестепених судова да је тужилца на предметном стану стекла ванкњижно право својине, а за свој правни став дали су ваљане разлоге, које прихвата и овај суд.

Неосновани су наводи ревизије да предметни стан није изграђен, тако да је реч о будућој ствари. Неосновани су зато што је предметни стан предат у посед тужиљи.

У ревизији се понављају жалбени наводи да тужиља није могла стећи право својине на предметном стану, јер се према одредби члана 33. Закона о основама својинско-правних односа, својина стиче уписом у јавну књигу, те да тужени није пасивно легитимисан. Ове наводе другостепени суд је ценио, правилно закључивши да су неосновани, дајући за то ваљане разлоге, које прихвата и ревизијски суд, па их није потребно понављати.

Из наведених разлога Врховни касациони суд је одлучио као у изреци на основу члана 414. став 1. ЗПП, без детаљног образлагања ревизијске одлуке, у смислу члана 414. став 2. ЗПП, будући да се у ревизији понављају жалбени разлози које је другостепени суд правилно оценио, а образлагањем ревизијске одлуке не би се постигло ни ново тумачење права, нити допринело уједначеном тумачењу права.

**Председник већа-судија  
Бранко Станић,с.р.**