



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 181/2020
27.01.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужилаца ЈКП „Водовод Краљево“, чији је пуномоћник Ивица Вукићевић, адвокат из ... и Града Краљева, кога заступа Градско правобранилаштво, против тужених Предузећа „КДС – М“, ДОО Краљево, чији је пуномоћник Драган Ивановић, адвокат из ... „БК-Урбинг“ Краљево и Републике Србије, које заступа Државно правобранилаштво – Одељење у Краљеву, ради утврђивања права својине и ништавости поравнања, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5832/18 од 26.07.2019. године, у седници одржаној дана 27.01.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужилаца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5832/18 од 26.07.2019. године.

ОДБИЈА СЕ захтев прво и друготужених за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5832/18 од 26.07.2019. године, одбијена је као неоснована жалба тужилаца и потврђена пресуда Вишег суда у Краљеву П 3/17 од 31.05.2018. године. Том пресудом, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се према туженима утврди да је ништаво и да не производи правно дејство поравнање закључено пред Општинским судом у Краљеву под бројем Р 1090/08 од 18.07.2008. године између тужилаца и тужене Републике Србије, са једне стране и туженог предузећа „КДС-М“ ДОО Краљево са друге стране. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се према туженима утврди да је тужилац Град Краљево власник, а тужилац ЈКП „Водовод“ непосредни корисник пословног простора означеног као локал 25д корисне површине 30 м и локал 25ђ корисне површине 45 м², у приземљу пословног простора стамбеног објекта у улици Четврти краљевачки батаљон број 25 у Краљеву, постојећи на кп.бр.1034/1 КО Краљево, уписан у ЛН бр.8763 КО Краљево, што су прво и треће тужени дужни да признају и омогуће им да своје право укњиже код Службе за кататастар непокретности

Краљево. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим су тражили да им тужени предају у својину и државину исте пословне просторе (означене и ближе описане у ставу другом изреке). Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се према туженима утврди да је према прво и друготуженима ништав и да не производи правно дејство од момента закључења, уговор о купопродаји пословног простора означеног као локал 25а корисне површине 14 м² и локал 25 г корисне површине 23 м² у приземљу истог пословно-стамбеног објекта закључен 16.03.2015. године између првотуженог као продавца и друготуженог као купца, солемнизован од стране јавног бележника 24.03.2015. године под бројем Уоп 368/2015. Ставом петим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди према туженима да је тужилац Град Краљево, власник, а тужилац ЈКП „Водовод“ непосредни корисник наведених локала број 25в и 25г (ближе описаних у ставу четвртом изреке), те да су тужени дужни то признати тужиоцима и омогућити им да своје право укњиже код Службе за катастар непокретности Краљево. Ставом шестим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца којим су тражили да им прво и друготужени предају у својину и државину ове пословне просторе - локале. Ставом седмим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се прво и треће тужени обавезу да им солидарно исплате новчану накнаду на име локала 25д и локала 25ђ (означене површине и идентификације), у износу од укупно 8.971.442,80 динара, са законском затезном каматом на тај износ почев од дана пресуђења до исплате. Ставом осмим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се прво и треће тужени обавезу да им солидарно исплате новчане накнаде на име локала 25в и локала 25г (означене површине и идентификације), у износу од укупно 4.367.676,10 динара, са законском затезном каматом на овај износ почев од пресуђења до исплате. Ставом деветим изреке, тужиоци су обавезани да првотуженом на име трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 265.150,00 динара.

Против наведене правноснажне пресуде тужиоци су благовремено изјавили (заједничку) ревизију због погрешне примене материјалног права.

Прво и друготужени су поднели одговор на ревизију, захтевајући накнаду трошкова састава овог одговора.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11, 55/14), Врховни касациони суд је нашао да ревизија тужилаца није основана.

Доношењем 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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац ЈКП „Водовод“ је користио локал у улици Четврти краљевачки батаљон у Краљеву, који је био у власништву Општине Краљево, а у којем се налазила баждарница овог предузећа. Када је направљен нови објекат, у коме су се налазиле пословне просторије овог предузећа, у исти је пресељена и баждарница. Тужено предузеће „КДС-М“ Краљево, добило је одобрење за градњу

стамбено-пословног објекта на кп.бр.1033/3 и кп.бр.1034/1 КО Краљево у улици Четврти краљевачки батаљон, 02.08.2004. године од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено комуналне делатности. У овом решењу – грађевинској дозволи, наведено је да је оно као инвеститор дужан да пре почетка грађења новог објекта, поруши све постојеће старе објекте на кат. парцели број 1034/1 КО Краљево, а на којој је био и објекат - локал који је тужилац ЈКП „Водовод“ користио као баждарницу. Пред Општинским судом у Краљеву у предмету Р 731/04 је 17.11.2004. године, закључено поравнање којим се предузеће „КДС – М“ обавезало да противницима предлагача у том ванпарничном поступку: Републици Србији, Општини Краљево и ЈКП „Водовод“ као непосредном кориснику, преда у својину и државину пословни простор на кат. парцели бр.1034/1 КО Краљево, по систему „кључ у руке“ у новосаграђеном пословно-стамбеном објекту, а у року од две године од добијања грађевинске дозволе, на име рушења пословног простора у приземљу постојећег објекта површине 44,76 м², што би у новосаграђеном објекту одговарало локалу број 3, површине 49,85 м² и на име рушења постојећег пословног простора површине 98,75 м², што би у новосаграђеном објекту био локал број 4, површине 42,25 м². Предлагач се истим поравнањем обавезао да ће извршити измену и допуну техничке документације, тако да се преграђивањем два локала са галеријама из овог поравнања добијају четири независна локала у приземљу и на првом спрату. Предузеће „КДС-М“ је у току 2008. године завршило наведени стамбено-пословни објекат за који је издата употребна дозвола 16.07.2008. од стране надлежног органа управе. По добијању употребне дозволе, приступило је реализацији наведеног судског поравнања, понудивши предају локала како је то предвиђено поравнањем, али су из ЈКП „Водовода“ закључили да им положај тих локала не одговара јер су планирали да у њима организују инкасантску службу, а локали се налазе са задње стране зграде а не до улице. С обзиром да су сви локали до улице били продати, на иницијативу овде тужиоца ЈКП „Водовод“, договорено је закључење новог поравнања, које је закључено пред Општинским судом у Краљеву под бројем Р 1090/08, дана 18.07.2008. године. Овде тужену Републику Србију је у том ванпарничном поступку заступао овлашћени законски заступник. Ставом 1. овог поравнања, предлагач - Предузеће „КДС-М“ се обавезало да ће о свом трошку изградити и предати у својину и државину противницима предлагача Републици Србији, Општини Краљево и ЈКП „Водовод“ као непосредном кориснику пословни простор површине 100 м², који се налази у пословном објекту постојећем на кат. парцели бр.3493/3 КО Краљево, за који је издато одобрење за градњу од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено комуналне делатности Општинске управе Општине Краљево од 21.10.1994. године, а у року које одреди ЈКП „Водовод“. Ставом 2. поравнања је констатовано да се истим замењује поравнање закључено пред Општинским судом у Краљеву 17.11.2004. године, под бројем Р 731/04. Решењем – грађевинском дозволом од 21.10.1994. године, ЈКП „Водоводу“ је одобрена изградња пословног објекта на кат. парцели бр.3443/9 КО Краљево, која се у ЛН бр.8763 КО Краљево води као јавна својина Града Краљева. Како је раније поравнање замењено новим поравнањем (а што је у овом и констатовано) овде тужено предузеће „КДС-М“ као продавац продало је купцу туженом „БК-Урбинг“ два од четири локала која су наведеним поравнањем била предвиђена за предају тужиоцу ЈКП „Водовод“, уговором о купопродаји закљученим 16.03.2015. године и солемнизованим код јавног бележника 24.03.2015. године под бројем ОУП 980/2015. Предмет овог уговора били су локал 25в корисне површине 14 м² и локал 25г корисне површине 23 м², у

приземљу стамбено пословног објекта у улици Четврти краљевачки батаљон број 25. Овде друготужени - купац је одмах након куповине ушао у посед ових локала које држи и несметано користи.

Ни до реализације овог другог судског поравнања, није дошло. Наиме, од стране овде тужиоца ЈКП „Водовод“ достављено је туженом „КДС-М“ више аката у вези са његовом реализацијом, којим је захтевао предају у својину пословни простор површине од 100 м² на адекватној локацији у ужој градској зони, а актом од 28.04.2016. године му је предложио да своју обавезу испуни тако што ће му исплатити тржишну вредност наведеног локала површине од 100 м², изграђеног по систему „кључ у руке“ у зони улице Четврти краљевачки батаљон. Тужено предузеће је одговорило да је спремно да испуни своју обавезу из закљученог поравнања или да овом тужиоцу плати одговарајући новчани износ вредности грађевинских радова у средњем квалитету, по принципу „кључ у руке“ за површину од 100 м², а која би се обавеза регулисала закључењем новог поравнања. На основу налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке, утврђено је да је започета градња пословног простора према поравнању од 18.07.2008. године, који је требало да изгради првотужено предузеће „КДС-М“ у површини од 100 м², да су урађене стопе темеља и темељни зид и да је градња започета према одобрењу за градњу издатом још 21.10.1994. године. Међутим, пројекат на основу кога је издата ова грађевинска дозвола, није предвиђао површину од 100 м², због чега би требала да се изврши измена пројекта у складу са поравнањем. Исти вештак је утврдио и тржишну вредност локала изграђених у згради на кат. парцели бр.1034/1 на које се односило претходно поравнање које је новим стављено ван правне снаге и то локала 25д и 25ђ, у износу од укупно 8.971.442.800,00 динара, као и тржишну вредност локала 25в и 25г у износу од укупно 4.376.676,10 динара. Ове новчане износе тужиоци су потраживали евентуалним тужбеним захтевима.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови применили материјално право, закључивши да тужбени захтеви тужилаца (основни и евентуални) нису основани, због чега су и одбијени.

Нижестепени судови су оценили да предметно поравнање закључено и судски оверено под бројем Р 1090/08 од 18.07.2008. године није ништаво и да предмет обавезе овог поравнања није немогућ и недопуштен због чињенице да је у истом грешком унет број кат. парцеле 3493/3 уместо тачног броја 3493/9 КО Краљево, код утврђене чињенице да је управо тај број кат. парцеле био правилно означен у одобрењу за градњу – грађевинској дозволи од 21.10.1994. године, која је и наведена у садржини овог поравнања, а да притом међу уговорачима – овде парничним странкама није било спорно где ће се налазити објекат који се гради. Зато су заузели становиште да нема места примени члана 47. Закона о облигационим односима (ЗОО), али да поравнање није ништаво ни зато што код странака није постојало погрешно веровање у односу на чињенице које су биле предмет поравнања на основу члана 1097. став 1. истог закона, из којих разлога је тражено утврђење ништавости. Како је Република Србија сама била учесник у ванпарничном поступку закључења оспореног судског поравнања у којем је заступана преко свог законског заступника, другостепени суд је оценио да из тог разлога оно није ништаво иако није прибављена сагласност Владе за овакво располагање на

основу члана 8а став 1. у вези става 4. у то време важећег Закона о средствима у својини Републике Србије („Сл. гласник РС“, бр.53/95, ... 101/05).

Будући да је предметно (касније) поравнање закључено 18.07.2008. године, правно ваљано и да производи правно дејство, нижестепени судови су правилно закључили да је из тих разлога неоснован тужбени захтев тужилаца да се утврди да су власници односно непосредни корисници локала 25д, 25ђ, 25в и 25г, у пословно стамбеном објекту на кат. парцели број 1034/1 који су били предмет првог поравнања Р 731/04 од 17.11.2004. године јер је ово поравнање замењено новим, како је то и констатовано у ставу 2. истог. С обзиром на то, оценили су да тужиоци зато не могу остварити ни право на предају у државину локала број 25д и 25ђ договорених ранијим поравнањем. Правилно су применили материјално право и у погледу закључка о пуноважности уговора о купопродаји локала 25в и 25г, које је овде првотужени као власник и инвеститор ових локала, продао овде друготуженом по основу пуноважног купопродајног уговора солемнизованог код јавног бележника према одредбама важећег Закона о промету непокретности, те да из тог разлога нема услова за тражено утврђење ништавости овог уговора у смислу члана 103. став 1. ЗОО нити за предају истих у државину. Следом изложеног правног становишта о пуноважности предметног поравнања, закључили су да тужиоци зато не могу потраживати исплату тржишне вредности локала по ранијем поравнању, већ евентуалну исплату противвредности локала површине од 100 м² који је био предмет новог судског поравнања, због чега су одбијени евентуални тужбени захтеви.

Поравнање, односно уговор о поравнању као двострано обавезан уговор из члана 1089/1 ЗОО, може имати новациони карактер онда када се уговорне стране сагласе да постојећу обавезу замене новом и то када за то постоји *animus novandi* који мора бити изричито истакнут у оваквом поравнању, као у конкретном случају. У таквом случају се претходни облигациони однос гаси, а на снази је ново поравнање. Због тога, нису основани ревизијски наводи тужилаца о ништавости предметног (другог) судског поравнања, јер је закључен у правном односу који има исти основ обавезе.

Према томе, како је пуноважно ново судско поравнање заменило раније поравнање од 17.11.2004. године које је тиме стављено ван правне снаге, то су неосновани ревизијски наводи да тужиоцима припадају тражена стварна и облигациона права по основу тог раније закљученог судског поравнања.

Прихватајући правну аргументацију другостепеног суда, овај суд налази да нису основани ревизијски наводи да је доношењем побијане пресуде погрешно примењено материјално право јер у време закључења оспорног поравнања од 18.07.2008. није било ни процесних ни материјалноправних услова за његово закључење, пошто је чланом 322. став 4. у вези члана 3. став 3. ЗПП (тада важећег, а такве одредбе постоје и у важећем ЗПП-у) прописано да се поравнање не може закључити у погледу захтева којим странке не могу располагати, понављајући да недостаје сагласност Владе Републике Србије потребна за овакво располагање на непокретностима које користе јавне службе.

У време продаје локала 25в и 25г раније поравнање од 17.11.2004. године је замењено закључењем новог од 18.07.2008. године, због чега се у ревизији неосновано понавља да првотужени као инвеститор и продавац није могао на друготуженог пренети више права него што је сам имао, закључењем и солемнизацијом уговора о купопродаји од 24.03.2015. године.

Како трошкови састава одговора на ревизију не представљају трошкове потребе за вођење парнице на основу члана 154. став 2. ЗПП, то је о њима одлучено као у ставу другом изреке.

На основу изложеног, Врховни касациони суд је одлучио као у ставу првом изреке, на основу члана 414. став 1. ЗПП.

Председник већа - судија
Звездана Лутовац,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић