



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 688/2021  
19.01.2023. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Марине Милановић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Весне Станковић, чланова већа, у парници тужиоца „Термотехна“ ДОО Ужице, чији је пуномоћник Слободан Пајевић, адвокат из ..., против тужених АА из ..., чији је пуномоћник Срђан С. Лазивић, адвокат из ..., ББ из ..., чији је пуномоћник Марко Б. Дадасовић, адвокат из ..., ВВ из ... и Друштва са ограниченом одговорношћу за производњу, грађевинарство, промет и услуге „Симград“ Чачак, које заступа Јасмина В. Милутиновић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости поравнања, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2846/19 од 09.09.2020. године, у седници већа одржаној дана 19.01.2023. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2846/19 од 09.09.2020. године.

## Образложење

Пресудом Вишег суда у Чачку П 580/17 од 22.01.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се у односу на тужене утврди да је ништаво и да не производи правно дејство поравнање које су тужени закључили пред Основним судом у Чачку у предмету Р1 462/13 од 26.12.2013. године и анекси поравнања који су његов саставни део Р1 462/13 од 19.06.2015. године и Анекс поравнања број 2 Р1 462/13 од 18.12.2015. године, као неоснован. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженој АА на име накнаде трошкова парничног поступка исплати 330.000,00 динара; ставом три изреке, обавезан је тужилац да туженом ББ на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 282.000,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде до исплате; ставом четири изреке, обавезан је тужилац да туженом „Симград“ ДОО Чачак на име накнаде трошкова поступка плати износ од 211.500,00 динара; ставом пет изреке, обавезан је тужилац да туженима ВВ и „Смарагд“ ДОО Чачак као солидарним повериоцима на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 452.250,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2846/19 од 09.09.2020. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Чачку П 580/17 од 22.01.2019. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка као неоснован.

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

Испитујући побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр: 72/11, ... 18/20, у даљем тексту: ЗПП), Врховни касациони суд је оценио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку 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 АА, ВВ и ББ су решењем РГЗ СКН ... бр. ...-...-.../... од 12.10.2010. године у ЛН бр. ... КО ... били уписани као сувласници са идеалним уделом на непокретности КП бр. .../..., означеној у А листу и непокретности означеној у Б листу и то породичној стамбеној згради број 1. Дана 28.07.2011. године, тужени ББ и ВВ су са тужиоцем закључили уговор о регулисању међусобних права и обавеза у преносу права инвеститора у заједничкој изградњи непокретности – објекта на Златибору на КП бр. .../... КО ... . Тужени ББ је са тужиоцем истог дана 28.07.2011. године закључио уговор о купопродаји непокретности Ов. ... бр. .../... којим је на ово друштво пренео 50/1190 идеалних делова од КП бр. .../... КО ..., које је право тужилац уписао у А листу бр. ... КО ... . Након закључења та два уговора, тужени АА, ВВ и ББ су са тужиоцем закључили уговор о заједничкој изградњи Ов. ... бр. .../... дана 07.10.2011. године којим се тужилац обавезао да у својству инвеститора изгради стамбено-пословни објекат на КП бр. .../... КО ..., сходно пројектној документацији и под условима предвиђеним тим уговором. Наведени уговор је анексиран два пута између тужиоца и тужених ВВ и ББ Анексом број ... Ов. ... бр. .../... од 14.05.2013. године и Анексом број ... – Ов. ... бр. .../... од 25.06.2013. године. Уговором о купопродаји непокретности Ов. ... бр. .../... овереним пред Општинским судом у Ужицу дана 06.07.2012. године, тужилац је продао сувласнички удео од 25/1190 на КП бр. .../... КО ... купцу СГР „Мајстор“ Ужице, тако да је његов сувласнички удео на непокретности КП бр. .../... и то земљиште под објектом и земљиште уз објекат остало са уписом права сувојине од 25/1190. Тужени АА, ББ и ВВ и тужилац „Термотехна“ ДОО Ужице су као суинвеститори са туженим „Симград“ ДОО Чачак као извођачем радова закључили уговор о грађењу који је код тужиоца заведен под бр. 123/12 дана 14.08.2012. године, а код туженог „Симград“ ДОО Чачак под бр. 100 од 06.08.2012. године. Из списка предмета Вишег суда у Ужицу П 11/13 утврђено је да је тужила АА дана 29.04.2013. године поднела тужбу против туженог „Термотехна“ ДОО Ужице ради испуњења уговора о заједничкој изградњи Ов. бр. 9102/2011 од 07.10.2011. године и дуга, који поступак је прекинут решењем истог суда од 15.01.2014. године до правноснажног окончања парнице у предмету Вишег суда у Ужицу П 38/13. На основу списка предмета Вишег суда у Ужицу П 38/13 утврђено је да су АА, ВВ и ББ, против „Термотехна“ ДОО

Ужице поднели тужбу дана 02.12.2013. године ради утврђења да су раскинути уговори од 28.07.2011. године и 07.10.2011. године са анексима, коју тужбу је тужени у том спору примио 18.12.2013. године. Након подношења наведене тужбе и пријема исте од стране туженог (овде тужиоца) у току спора, предузеће „Симград“ ДОО Чачак је као предлагач дана 24.12.2013. године Основном суду у Чачку у предмету Р1 462/13 поднело предлог за закључење предметног поравнања са противницима предлагача ВВ, ББ и АА, након чега су овде тужени дана 26.12.2013. године закључили предметно поравнање којим су регулисали све своје односе у вези градње објекта на КП бр. .../... КО ... . Уговором о поклону Ов. III бр. 2092/13 од 27.12.2013. године овде тужени ББ је као поклонодавац туженом „Симград“ ДОО Чачак поклатио 25/1190 идеалних делова од КП бр. .../... КО ... и наведени идеални удео пренео поклонопримцу у својину и државину на дан закључења и овере тог уговора који упис права својине је извршен 16.01.2014. године у ЛН бр. ... КО ... . Пресудом Вишег суда у Ужицу П 38/13 од 21.08.2014. године усвојен је тужбени захтев тужилаца, овде тужених АА, ББ и ВВ, те су раскинути: 1) Уговор о регулисању међусобних права и обавеза о преносу права инвеститора о заједничкој изградњи непокретности – објекта на КП бр. .../... КО ... од 28.07.2011. године; 2) Уговор о купопродаји непокретности Ов. III 976/11 од 28.07.2011. године закључен између ББ и „Термотехна“ ДОО Ужице; 3) Уговор о заједничкој изградњи закључен под Ов. бр. .../.. дана 07.10.2011. године између АА, ББ и ВВ са једне стране и „Термотехна“ ДОО Ужице са друге стране; 4) Анекс број 1 уговора о заједничкој изградњи Ов. ... бр. .../... од 04.05.2013. године; 5) Анекс број 2 уговора о заједничкој изградњи Ов. .. бр. .../..., а на основу које пресуде је тужена „Термотехна“ ДОО Ужице дужна трпети да се код РГЗ - СКН Чајетина у ЛН бр. ... КО ... изврши упис брисања права сусвојине туженог предузећа на КП бр. .../... КО ... . Наведена пресуда постала је правноснажна доношењем пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3503/14 дана 08.04.2015. године. На основу те пресуде решењем РГЗ – СКН Чајетина од 27.05.2015. године извршено је брисање уписа права својине са „Термотехна“ ДОО Ужице у делу поседа од 25/1190 на КП бр. .../... . Анексом поравнања закљученим у предмету Основног суда у Чачку Р1 бр. 462/13 од 19.06.2015. године измењен је члан 5. став 2. судског поравнања Р1 462/13 од 26.12.2013. године тако што су предлагач „Симград“ ДОО Чачак и противник предлагача АА само извршили размену апартмана А 17 и А 19 док су све остале одредбе остале непромењене, па су у СКН овде тужени уписани као сувласници са идеалним уделима на објекту број 2 на КП бр. .../... КО ... . Анексом број 2 поравнања од 18.12.2015. године, предлагач и противници предлагача су коначно дефинисали своја међусобна права и обавезе поводом заједничког суинвестирања изградње објекта на КП бр. .../... КО ... . Предлагач и противници предлагача су се тим Анексом број 2 споразумели да у складу са грађевинском и употребном дозволом изврше физичку деобу на начин ближе описан изреком првостепене пресуде, а решењима РГЗ – СКН Чајетина од 24.03.2016. године и 05.09.2017. године извршен је упис права тужених на становима који су уписани као посебан део зграде број 2 на КП бр. .../... КО ..., затим права својине у уделним деловима на КП бр. .../... и породичној стамбеној згради број 1 на КП бр. .../... .

На основу тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да су тужени сходно члану 1092. став 1. и члану 1093. ЗОО закључењем спорног поравнања

располагали правима којима су могли располагати, применом општих одредаба о двостраним уговорима и да је предмет поравнања могућ, допуштен и одређен, те да нису испуњени услови за утврђивање ништавости ниједне његове уговорне обавезе, а тиме ни поравнања у целини, ни из једног разлога прописаног чланом 47, 103, 1097. и 1098. ЗОО, па су одбили тужбени захтев тужиоца као неоснован.

Одредбом члана 103. Закона о облигационим односима, ставом 1. прописано је да уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ништав је, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

Уговором о поравнању, према члану 1089. став 1. Закона о облигационим односима, лица између којих постоји спор или неизвесност о неком правном односу помоћу узајамних попуштања прекидају спор, односно уклањају неизвесност и одређују своја узајамна права и обавезе. Према члану 1093. став 1. истог Закона за уговор о поравнању важе опште одредбе о двостраним уговорима, ако за њега није што друго предвиђено. Суд према члану 3. став 3. Закона парничном поступку, неће да дозволи располагања странака која су у супротности са принудним прописима, јавним поретком, правилима морала и добрим обичајима.

Из наведеног произилази да се улога суда приликом закључења судског поравнања заснива у оцењивању да ли је тај акт у складу са принудним прописима и моралним императивима, што је у сагласности са обавезом суда да не дозволи поравнање које је противно принудним прописима и моралним императивима, пошто су то опште границе слободе уговарања, које странке ни закључењем судског поравнања не смеју да пређу, како је то прописано одредбом члана 336. став 4. Закона парничном поступку (пред судом не може да се закључи поравнање у погледу захтева којима странке не могу да располажу – члан 3. став 3. ЗПП).

У конкретном случају тужени су у смислу наведеног члана 1089. ЗОО закључили спорно поравнање (и то након подношења тужбе против овде тужиоца ради раскида уговора закључених са тужиоцем, због поступања тужиоца супротно одредби члана 17. ЗОО – неиспуњења уговорних обавеза из уговора од 28.07.2011. године и 07.10.2011. године и Анекса од 14.05.2013. године и 26.05.2013. године), управо ради отклањања неизвесности у том правном односу и одређивању својих узајамних права и обавеза у вези градње објекта на КП бр. .../... КО ... . Тек по правноснажности пресуде Вишег суда у Ужицу П 38/13 од 21.08.2014. године, којим су раскинути уговори закључени између тужиоца и тужених, закључен је Анекс поравнања од 19.06.2015. године, након чега је решењем РГЗ – СКН Чајетина од 05.10.2015. године извршен упис права заједничке својине тужених на објекту број 2 на КП бр. .../... КО ..., а по издавању грађевинске и употребне дозволе од 26.11.2015. године, закључен је и Анекс број 2 поравнања од 18.12.2015. године, чиме су се створили услови за укњижбу права својине тужених на тада у потпуности изграђеном објекту на КП бр. .../... КО ..., што је учињено решењем РГЗ –

СКН Чајетина од 24.03.2014. године и то након што је тужилац брисан из РГЗ – СКН као носилац права сусвојине на наведеној парцели дана 27.05.2015. године.

Због наведеног и за Врховни касациони суд је правилан став нижестепених судова да закључење предметног поравнања од 26.12.2013. године у себи садржи и предлог деобе будуће ствари, односно зграде која у време закључења основног поравнања је још увек била у изградњи и као таква још није настала, због чега и сам поступак закључења поравнања Основни суд у Чачку није спровео као поступак физичке деобе сагласно члану 148. – 154. ЗВП. Дакле, финансирањем изградње објекта од стране туженог „Симград“ ДОО Чачак и улагањем сувласничких удела на КП бр. .../... КО ... од стране осталих тужених, исти су као носиоци права изградње, закључењем поравнања, регулисали своја права и обавезе поводом изградње објекта број 2 на тој катастарској парцели, на ком објекту тужилац није имао никакво својинско право, с обзиром да је објекат у време закључења био недовршен, односно у фази изградње, па самим тим није био ни власник таванског нестамбеног простора у тој згради, како је то наведено у члану 7. раскинутог уговора од 06.08.2012. године, па су неосновани ревизијски наводи да је сврха предметног поравнања била да елиминише тужиоца из својинских и облигационих односа у односу на тужене.

Са изнетих разлога, тужени су и по оцени овог суда, сагласно члану 1092. и 1093. ЗОО, закључењем спорног поравнања располагали правима којима су могли располагати, применом општих одредаба о двостраним уговорима, предмет поравнања је могућ, допуштен и одређен, те нису испуњени услови за утврђење ништавости предметног поравнања, у смислу члана 103. Закона о облигационим односима како су то правилно утврдили и нижестепени судови, због чега су тужбени захтев тужиоца и одбили као неоснован.

Са изнетих разлога неосновани су ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права од стране другостепеног суда.

Остали ревизијски наводи нису од утицаја на другачије одлучивање у овој парници, јер се истима понављају наводи жалбе тужиоца који су правилно и свеобухватно оцењени побијаном пресудом.

Из наведених разлога, применом члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија,  
Марина Милановић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић