



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4989/2022
01.03.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Ђорђе Недељков, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Мирослав Мандић, адвокат из ..., ради стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1748/21 од 03.11.2021. године, у седници одржаној дана 01.03.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиље и потврђује пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1748/21 од 03.11.2021. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 1366/2018 од 07.04.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је приговор пресуђене ствари истакнут од стране туженог. Ставом другим изреке, одбијен је примарни тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужилца власник две гараже у сутерену вишепородичног стамбеног објекта у улица ... број ..., који је саграђен на парцели број .../... која парцела је уписана у Лист непокретности ... КО ... у сутерену и власник дела земљишта уз зграду површине 174 м², што је тужени дужан признати и трпети да тужилца на основу ове пресуде у катастарским и другим јавним књигама упише своје право по основу права власништва на порушеним узурпираним некретнинама тј. накнаде штете, а са друге стране неоснованог обогаћења, те којим је тражено да се обавезе тужени да јој надокнади трошкове парничног поступка. Ставом трећим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени да тужилци исплати износ од 5.000.000,00 динара по основу права власништва на порушеним узурпираним некретнинама тј. накнаде штете за порушене објекте, а са друге стране неоснованог обогаћења туженог, те којим је тражено да се обавезе тужени да тужилци надокнади трошкове парничног поступка. Ставом четвртим изреке, обавезана је тужилца да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 255.000,00 динара.

Апелациони суд у Новом Саду је пресудом Гж 1748/21 од 03.11.2021. године, ставом првим изреке, одбио жалбу против првостпене пресуде у побијаном делу којим су одбијени примарни и евентуални тужбени захтеви, те је одлучено о парничним трошковима и пресуда потврђена. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиље за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужила је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужени је доставио одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11...18/20) и утврдио да ревизија тужиље 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, на катастарској парцели ... КО ..., у ... улици број ... у ..., била су изграђена четири објекта и то два стамбена и два помоћна објекта, а у земљишној књизи је од четири објекта био уписан само један и то породична стамбена зграда површине 112 м², у сусвојини тужиље и њене покојне мајке по ½ дела. Након што је 25.10.1999. године Комисија за излагање података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивања права на непокретностима евидентирала и преостала три објекта на парцели ..., тужила је у јавној евиденцији уписана као искључиви власник сва четири објекта на овој парцели са правом коришћења на земљишту у државној својини. Тужила је са туженим и његовом сада покојном супругом ВВ, као инвеститорима, у току 2006. године постигла договор по коме је требала да им уступи целокупну парцелу ... са свим објектима ради изградње будућег стамбеног објекта, те су се ради реализације овог договора обратили адвокату ГГ који је сачинио писмени текст уговора о замени 20.04.2006. године, којим је уговорена замена непокретности на начин што ће тужила туженом и његовој супрузи пренети право својине на стамбеној згради у ... улици број ... на кат.парцели ..., чији је земљишно-књижни власник, у замену за право својине на свим стамбеним јединицама на првом спрату у вишестамбеној згради коју ће изградити тужени, као и на улично оријентисаном локалу у приземљу, што ће бити ближе опредељено након израде идејног пројекта. Констатовано је да странке немају даљих међусобних давања нити потраживања. Уговор је оверен 25.04.2006. године пред Општинским судом у Новом Саду под бројем Ов1 .../... . У циљу прибављања урбанистичких услова за предстојећу изградњу, тужила је покренула поступак деобе парцеле и решењем од 16.06.2006. године дозвољена је деоба парцеле број ... на парцелу број .../... површине 337 м² и парцелу број .../... површине 86 м². На новоформираној парцели .../... остала су сва четири постојећа објекта и на овој парцели је требала да се изгради нова зграда, док је парцела .../... изостављена из целокупног посла и на њој није вршена градња. Постигнут је договор да тужила туженом не исплаћује протввредност ове парцеле већ да површина стамбеног и пословног простора у будућој згради, која је требало да јој припадне у својину буде сразмерно умањена применом индекса заузетости парцеле и индекса изграђености парцеле. Тужила се 15.09.2006. године иселила из непокретности које је дала у замену, а тужени је почео постепено да руши сва четири постојећа објекта на парцели .../... . Тужила није финансирала изградњу зграде у ... улици број Парничне странке су 21.02.2007. године и 20.08.2007. године закључиле анекс 1 и 2 Уговора о замени непокретности и ближе одредиле да тужили на основу замене непокретности у искључиву својину у згради у ... улици број ... припадају двособан стан број ..., гарсоњера број ..., трособан стан број ... и локал број ... (...). Тужила је 31.07.2007. године ступила у посед станова и пословног простора. Тужила

је одбила да се анексира уговор о замени непокретности и да се уместо парцеле ... наведе парцела .../... са предметом замене сва четири постојећа објекта на овој парцели. Актуелно на парцели број .../... у природи постоји искључиво новоизграђени стамбено-пословни објекат у чијем саставу се налазе и три стана и пословни простор које је тужила добила. У Листу непокретности ... КО ... тужила је и даље уписана као искључиви власник четири ранија објекта те парцеле број .../... и .../... . Пресудом П 55438/10 од 06.03.2015. године правноснажно је одбијен тужбени захтев тужиле да се утврди да је она суинвеститор изградње зграде у ... улици број ... и да јој припада укупно 1/3 новоизграђене површине и обезбеди простор површине од 44 м² или накнади материјална штета. О противтужбеном захтеву, који је тужени истакао у наведеној парници, а којим је тражио утврђење права својине на четири ранија објекта у ... улици број ... на парцели .../... поступак је у току.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је с позивом на одредбе члана 210. и 262. став 1. Закона о облигационим односима, одбио примарни и евенуални тужбени захтев, налазећи да тужила није дала у замену више од онога што је стварно уговорено, нити је од туженог добила мање од онога што се он обавезао да ће јој пренети у својину. Другостепени суд је прихватио овакву правну аргументацију.

Врховни касациони суд је становишта да су нижестепени судови донели одлуку правилном применом материјалног права на утврђено чињенично стање.

Одредбом члана 17. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да су стране у облигационом односу дужне да изврше своју обавезу и одговорне су за њено испуњење, а чланом 99. истог закона прописано је да се одредбе уговора примењују онако како гласе, те да се при тумачењу спорних одредби не треба држати дословног значења употребљених израза, већ треба истраживати заједничку намеру уговарача и одредбу тако разумети како одговара начелима облигационог права.

Тужила свој захтев у овој парници темељи на тврдњи да је туженом и његовој сада покојној супрузи по основу замене непокретности уступила право својине само на породичној стамбеној згради број ... на парцели број ..., а не на сва четири објекта која су постојала на тој парцели.

Имајући у виду законске одредбе и предмет спора у овој парници, правилан је закључак нижестепених судова да правним послом парничне странке нису договориле да тужилци припадну две гараже у сутерену зграде. Након закључења уговора о замени од 20.04.2006. године и извршене деобе парцеле број ..., наступила је правно-техничка реализација договора кроз два анекса Уговора о замени непокретности којим су парничне странке договориле површину новоизграђеног објекта који је тужилци требало да припадне (смањена површина са око 190 м² на око 160 м²) уз ближе одређење простора у том објекту који ће јој припасти у виду три стана и једног пословног простора. Правним послом није договорено да тужилци припадну две гараже у сутерену зграде, а код утврђеног да је тужила оба анекса својеручно потписала да је тужени у целости испунио своју обавезу сагласно члану 262. став 1 ЗОО, те да овакви правни послови представљају резултат слободне воље парничних странака, супротно ревизијским наводима нижестепени судови су правилно закључили да су захтеви неосновани.

Сви наводи ревизије који се односе на стање у Земљишним књигама, Листу непокретности, садржину Уговора о замени су већ цењени у поступку у коме је донета правноснажна пресуда, због чега Врховни касациони суд те разлоге није поново ценио.

Врховни касациони суд је ценио и остале наводе изјављене ревизије којима се не доводи у сумњу правилност и законитост побијане пресуде, због чега ти наводи нису посебно образложени.

Из наведних разлога одлучено је као у изреци пресуде на основу члана 414. став 1 ЗПП.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић