



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 14021/2022**  
**08.11.2023. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Мирослав Лукић, адвокат из ..., против тужених Привредног друштва „Royal Stroj Group“ д.о.о. Београд, са седиштем у Београду, чији је пуномоћник Војислав Недић, адвокат из ..., ББ из ..., чији је пуномоћник Јанко Куљхави, адвокат из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Синиша Николић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6029/19 од 13.01.2022. године, у седници већа одржаној дана 08.11.2023. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиље изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6029/19 од 13.01.2022. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев туженог Привредног друштва „Royal Stroj Group“ д.о.о. Београд на накнаду трошкова ревизијског поступка.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 4462/18 од 21.02.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов. бр. 150716/2013 од 14.08.2013. године, закључен између трећетуженог ВВ из ..., као продавца и друготуженог ББ из ..., као купца, у делу у коме се врши промет двоипособног стана број 7, на првом спрату десно од степеништа површине 68,32 м<sup>2</sup>, сада у РГЗ – Служба за катастар непокретности Савски венац уписан као стан број 9 и двоипособног стана број 8, на првом спрату лево од степеништа површине 68,18 м<sup>2</sup>, сада у РГЗ – Служба за катастар непокретности Савски венац уписан као стан број 10, као и два припадајућа паркинг места у заједничкој

гаражи у подруму у стамбеном објекту у улици ... у Београду (сада улица ... број ..), на кат. парцели .. КО Савски венац, као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов. бр. 11983/2014 од 24.02.2014. године, закључен између друготуженог ББ из ..., као продавца и првотуженог Привредног друштва „Royal Stroj Group“ д.о.о. Београд као купца, у делу у коме се врши промет двоипособног стана број 7, на првом спрату десно од степеништа површине 68,32 м<sup>2</sup>, сада у РГЗ – Служба за катастар непокретности Савски венац уписан као стан број 9 и двоипособног стана број 8, на првом спрату лево од степеништа површине 68,18 м<sup>2</sup>, сада у РГЗ – Служба за катастар непокретности Савски венац уписан као стан број 10, као и два припадајућа паркинг места у заједничкој гаражи у подруму у стамбеном објекту у улици ... у Београду (сада улица ... број ..), на кат. парцели .. КО Савски венац, као неоснован. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се утврди је власник непокретности и то троипособног стана број 9 на првом спрату десно од степеништа површине 68,40 м<sup>2</sup> и стана број 10, на првом спрату лево од степеништа површине 68,45 м<sup>2</sup>, као и два припадајућа паркинг места у заједничкој гаражи у подруму у стамбеном објекту у улици ... број .., на кат. парцели .. КО Савски венац, што су тужени дужни да признају и трпе да тужила своје право упише у Катастру непокретности и другим јавним књигама, као неоснован. Ставом четвртим изреке, одбијен је захтев тужиље за накнаду трошкова парничног поступка, као неоснован. Ставом петим изреке, обавезана је тужила да првотуженом Привредном друштву „Royal Stroj Group“ д.о.о. Београд на име трошкова парничног поступка исплати износ од 576.000,00 динара. Ставом шестим изреке, обавезана је тужена да друготуженом ББ на име трошкова парничног поступка исплати износ од 576.000,00 динара. Ставом седмим изреке, обавезана је тужила да трећетуженом ВВ на име трошкова парничног поступка исплати износ од 549.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6029/19 од 13.01.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиље и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијени су као неосновани захтеви тужиље и туженог Привредног друштва „Royal Stroj Group“ д.о.о. Београд за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужила је благовремено изјавила ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени Привредног друштва „Royal Stroj Group“ д.о.о. Београд дало је одговор на ревизију.

Испитујући правилност побјане пресуде на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 18/20), Врховни суд је нашао да ревизија 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, дана 14.09.2004. године закључен је уговор о грађењу између ВВ као наручиоца посла и ГГ као извођача радова, чији

предмет је представљала изградња стамбеног објекта По+Су+П+1 у улици ... у Београду на кат. парцели .. КО Савски венац. Чланом 11. овог уговора предвиђено је да објекат у изградњи остаје у својини наручиоца радова све до техничког пријема објекта и предаје наручиоцу радова свих посебних делова зграде који треба њему да припадну, док ће извођачу радова тек по завршетку објекта припасти право својине на 1/2 идеалних делова посебних делова зграде. Чланом 12. уговора предвиђено је да ће уговарачи у року од 15 дана од правноснажности одобрења за изградњу закључити анекс уговора о грађењу и извршити физичку деобу реалних делова објеката, тако што ће прецизно одредити који ће посебни делови зграде по изградњи објекта остати у искључивој својини наручиоца радова, а који у искључивој својини извођача радова. Извођач радова се, чланом 13. уговора, обавезао да објекат по систему „кључ у руке“ заврши у року од 18 месеци од правноснажности одобрења за изградњу, а чланом 21. је предвиђено да у случају да извођач радова прекорачи рок за завршетак радова, уговор се сматра раскинутим по самом закону. Правноснажним решењем ГО Савски венац од 20.07.2005. године издато је ВВ одобрење за градњу наведеног објекта. Наручилац и извођач радова су 25.08.2005. године закључили Анекс уговора о грађењу, тако да наручиоцу посла припадају у својину станови број 1, 2, 3 и 4, а извођачу радова станови број 5, 6, 7 и 8. Истог дана, ВВ је издао специјално пуномоћје извођачу радова да може да отуђи станове број 5, 6, 7 и 8 који су извођачу припали анексом уговора о грађењу. Тужилца је као купаца са ГГ, као продавцем закључила Уговор о купопродаји непокретности стана број 7 и 8 са припадајућим паркинг местом за купопродајну цену 130.000 евра који износ је на руке у целости исплатила продавцу уз уговорени рок предаје непокретности 31.12.2006. године. Уговор је оверен под Ов. бр. 3512/2005 од 21.09.2005. године. Тужени ВВ је опозвао 04.11.2008. године специјално пуномоћје које је издао ГГ 25.08.2005. године и дописом од 10.11.2008. године обавестио ГГ да раскида уговор о грађењу од 14.09.2004. године и Анекс истог уговора од 25.08.2005. године. ГГ је као извођач радова до раскида уговора изградила објекат у грубим грађевинским радовима, исти није завршила што је био разлог за раскид уговора. Тужени ВВ је као продавац са туженим ББ као купцем закључио уговор о купопродаји непокретности Ов. бр. 150716/13 дана 14.08.2013. године, чији је предмет представљало право коришћења туженог ВВ на катастарској парцели .. КО Савски венац, као и право својине на објекту, тако да продавац продаје купцу наведену непокретност у целини, осим станова број 5 и 6 за купопродајну цену од 530.000 евра. Тужени ББ је као продавац са туженим Привредним друштвом „Royal Stroj Group“ д.о.о. Београд као купцем закључио уговор о купопродаји непокретности Ов. бр. 11983/14 од 24.02.2014. године и пренео право својине на непокретностима уписаним у листу непокретности 2551 КО Савски венац на кат. парцели .. КО Савски венац, на којој има право коришћења, као и на објекту који је изграђен – породичној стамбеној згради 1 у улици ... Београду, на којој је дошло до одступања од одобрења за градњу, па су станови сада уместо са бројевима 1-8 означени са бројевима 1-12, тако да је купац стекао право својине са 2/3 идеалних делова зграде, станова број 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11 и 12, за купопродајну цену од 353.300 евра. Туженима ББ и Привредном друштву „Royal Stroj Group“ д.о.о. Београд издата је 19.06.2015. године употребна дозвола за предметни објекат у улици ... у Београду и исти се налази у њиховој државини. Пресудом Апелационог суда у Београду Кж1 1912/13 од 26.03.2014. године, у поступку који се водио против окривљене ГГ и ДД, делимично је усвојен имовинскоправни захтев АА, тужилце у овој правној ствари и обавезани оптужени да јој солидарно исплате износ од 180.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу на дан исплате, који износ је оштећена АА исплатила оптуженима за стан број 7 и 8 који су били предмет уговора о купопродаји од 21.09.2005. године.

Код овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су тужбени захтев тужиле одбили, уз закључак да је раскид уговора о грађењу од 14.09.2004. године наступио по самом закону због неизвршења обавеза извођача радова у уговореном року из члана 21. у вези члана 18. наведеног уговора и да је раскидом уговора ГГ као продавац и извођач радова изгубила правни основ по основу кога је продала тужиле предметне станове, а на основу ког уговора о купопродаји је засновано право тужиле на предметним становима. Наиме, раскидом Уговора о грађењу престало је право ГГ да настави изградњу објекта и остало је само њено потраживање вредности радова које је извела до раскида уговора, с обзиром на то да је као извођач радова својину на становима могла да стекне уз кумулативно испуњење два услова и то да у предвиђеном року заврши објекат по систему „кључ у руке“ и да објекат прође технички пријем, док је наручилац посла задржао право својине у смислу члана 11. уговора све до техничког пријема објекта и предаје посебних делова зграде која њему припада. Стога тужиле нема правни основ за истицање захтева у односу на предмет продаје, нити легитимацију да се меша у уговорне односе тужених и да их оспорава као треће заинтересовано лице из члана 109. ЗОО и након усвајања имовинскоправног захтева тужиле за враћање цене према свом продавцу ГГ у предмету Кж1 1912/13 не може у односу на трећа лица истицати својинскоправне захтеве. Тужиле је уговор о купопродаји непокретности закључила са ГГ као продавцем, а не као пуномоћником туженог ВВ и самим тим не може да црпи директно своја права од туженог ВВ јер они нису иступили заједнички према тужиле.

Врховни суд налази да су нижестепени судови правилно применили материјално право када су одбили тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о купопродаји Ов. бр. 150716/13 и Ов. бр. 11983/14, као и захтев за утврђење права својине, а изјављеном ревизијом неосновано се оспорава правно становиште нижестепених судова.

Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима 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 шта друго.

Одредбом члана 17. Закона о облигационим односима прописано је да су стране у облигационом односу дужне да изврше своју обавезу и да су одговорне за њено испуњење.

Одредбом члана 148. Закона о облигационим односима прописано је да уговор ствара права и обавезе за уговорне стране.

Одредбом члана 630. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да је уговор о грађењу уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену.

Правилно су закључили нижестепени судови да је уговором о грађењу од 14.09.2004. године јасно дефинисано да је објекат у изградњи својина наручиоца (инвеститора) ВВ до техничког пријема објекта и предаје наручиоцу свих посебних

делова зграде, а стицање посебних делова зграде је за обе уговорне стране било условљено извршавањем обавезе изградње и техничким пријемом објекта. ГГ је закључењем купопродајног уговора од 21.09.2005. године са тужиљом, продала непокретности (будуће станове) на којима у тренутку продаје није ни имала право својине, а раскидом уговора о грађењу изгубила је могућност да под условима из тог уговора стекне својину на њима. Закључењем уговора о купопродаји од 21.09.2005. године, који сходно члану 148. став 1. ЗОО производи правна дејства између уговорних страна, али не и према трећим лицима, тужилца није стекла потраживање према инвеститору ВВ, с обзиром да ово лице није иступало у предметној купопродаји заједнички са ГГ. Стога и стицање сопствених права по уговору о купопродаји од 21.09.2005. године не представља правни основ за истицање тужбених захтева у односу на тужене, јер је раскидом уговора о изградњи између њеног продавца и инвеститора отпао правни основ на коме је засновано њено право на непокретностима, будући да је било условљено стицањем права продавца на становима. Правилно су закључили нижестепени судови да су досуђивањем имовинскоправног захтева тужилци отклоњене последице раскида купопродајног уговора (осим у делу камате за коју је упућена на парницу против продавца) због неиспуњења обавезе које се сходно члану 132. ЗОО могу односити на враћање датог и накнаду штете.

Тужилца је уговор од 21.09.2005. године закључила са ГГ као продавцем, а не као пуномоћником ВВ, па се неосновано ревизијом указује да свој правни основ за постављени захтев црпи од туженог ВВ, као претходника. На овакав закључак указује и усвајање имовинско-правног захтева за исплату износа од 180.000 евра у динарској противвредности који захтев је тужилца усмерила управо у односу на свог продавца ГГ против које се заједно са ДД водио кривични поступак због продуженог кривичног дела злоупотребе положаја одговорног лица из члана 234. став 3. у вези става 1. КЗ у саизвршилаштву у вези члана 33. и 61. КЗ, јер су продавали станове у изградњи, а новац од продаје нису уплаћивали на рачун предузећа чији су били директори. У време раскида уговора о изградњи, извођач радова је објекат изградио само у грубим грађевинским радовима и уговори који су били предмет закљученог уговора о купопродаји од 21.09.2005. године нису били изграђени. ГГ је продала будуће станове на којима у тренутку продаје није ни имала право својине, а раскидом уговора о грађењу изгубила је право стицања власничких овлашћења и легитимације продавца.

Наводима ревизије се у преосталом делу оспорава утврђено чињенично стање, што не може бити ревизијски разлог у смислу члана 407. ЗПП.

Из изнетих разлога, а на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке.

Захтев туженог Привредног друштва „Royal Stroj Group“ д.о.о. Београд за накнаду трошкова састава одговора на ревизију и таксе на ревизију је одбијен као неоснован, јер наведени трошкови нису били нужни за вођење ове парнице.

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

**За тачност отправка**

**Управитель писарнице  
Марина Антонић**