



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 5999/2022  
24.01.2024. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Десимир Драгојевић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., Општина ..., чији је пуномоћник Желимир Џамбић, адвокат из ..., ради иселења и предаје непокретности, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1748/21 од 20.01.2022. године, у седници одржаној 24.01.2024. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1748/21 од 20.01.2022. године.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова одговора на ревизију.

## Образложење

Пресудом Основног суда у Ужицу П 1075/20 од 18.03.2021. године, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца да се тужени обавезе да од лица и ствари испразни постојећи објекат, викенд кућу која се састоји од подрума, приземља и поткровља, димензија у основи 7х6м, подигнуту на кат. парцели бр. .. КО ..., на потезу званом „ВВ“, по култури пашњак IV класе, као и да ослободи описану катастарску парцелу на којој се викенд кућа налази и тако испражњену од лица и ствари преда тужиоцу на несметано коришћење. Обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове поступка у износу од 148.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1748/21 од 20.01.2022. године преиначена је наведена првостепена пресуда, тако што је усвојен тужбени захтев и обавезан тужени да од лица и ствари испразни постојећи објекат викенд кућу која се састоји од подрума, приземља и поткровља, димензија у основи 7х6м, подигнуту на кат. парцели бр. .. КО ..., на потезу званом „ВВ“, по култури пашњак IV класе, као и да ослободи описану катастарску парцелу на којој се викенд кућа налази, и тако испражњену од лица и ствари преда тужиоцу на несметано коришћење. Обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 318.450,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је утврдио да је ревизија дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 10/23 - други закон), па је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. истог закона и нашао да је ревизија туженог неоснована.

У поступку доношења побијане пресуде нема битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ни релативно битних повреда из члана 374. став 1. од утицаја на законитост и правилност побијане пресуде. Другостепени суд је прихватио чињенично стање утврђено првостепеном пресудом и за донету одлуку изнео потпуне и јасне правне разлоге, на којима је заснована оцена о основаности тужбеног захтева.

Одредбом члана 407. став 2. ЗПП изричито је прописано да ревизија не може да се изјави због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања, осим у случају из члана 403. став 2. овог закона. Побијана пресуда није донета применом наведене законске одредбе, па оспоравање утврђеног чињеничног стања и оцене доказа није дозвољено у ревизијском поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ББ као продавац и тужилац АА као купац, закључили су предуговор о купопродаји непокретности оверен 27.05.2013. године код Основног суда у Пријепољу под Ов. I бр. 1694/2013, у садржини која је у битном утврђена. Предуговор се односи на непокретност кат. парцелу бр. .. површине 2,20 ари, по култури пашњак IV класе, уписану у лн. .. КО ... и објекат викендице постојеће на тој парцели у основи 7х6м, која се састоји од подрума, приземља и поткровља. У предуговору је констатовано да је уговорену купопродајну цену од 14.000 евра купац у целости исплатио продавцу даном потписивања и овере предуговора. У члану 3. је наведено да се уговорници обавезују да ће уговор о купопродаји закључити у року од једне године од дана закључења предуговора, и то из разлога што је поднет захтев за легализацију објекта, а у члану 4. предвиђено да уколико не закључе уговор о купопродаји у наведеном року, продавац признаје купцу право својине на наведеним непокретностима и право укњижбе својине купца код надлежне СКН у Новој Вароши, као и да је купац дужан да објекат односно викендицу прими у својину као објекат изграђен без дозволе. Предвиђено је да у случају да из неког разлога дође до раскида предуговора, тужени као продавац је дужан да тужиоцу као купцу врати износ новца исплаћен на име купопродајне цене са законском затезном каматом и констатовано да уговарачи под материјалном и кривичном одговорношћу гарантују да је закључени предуговор израз њихове жеље и воље и да се не ради ниокаквом симулованом правном послу. Након закључења предуговора, тужилац је туженом дао износ од још 1.000 евра да би тужени исходио легализацију објекта, што није учињено. До закључења купопродајног уговора није дошло, а ни до раскида предуговора по којем је тужилац катастру поднео захтев за упис права својине. Првостепени суд је утврдио да је решењем СКН Нова Варош од 12.05.2014. године

проведена промена права својине на кат. Парц. ..., те након што је то решење поништено од стране другостепеног органа решењем од 11.10.2017. године, донето решење од 08.12.2017. године којим је дозвољен упис права својине у корист тужиоца на кат. парц ..., а одбијен упис на објекту - викендици изграђеној на тој парцели јер објекат није уписан, као и да података нема да је ово решење правноснажно. Није спорно да се непокретност налази у државини туженог.

На основу оцене доказа и резултата расправљања, првостепени суд је у складу са правилима о терету доказивања утврдио да се у конкретном случају не ради о симулованом правном послу који прикрива уговор о зајму, како је тврдио тужени, што је и другостепени суд прихватио.

С полазиштем на ставу да је у питању предуговор, првостепени суд је позивом на одредбе члана 45. Закона о облигационим односима закључио да је предуговором преузета обавеза да се закључи главни уговор, што је тужилац имао овлашћење да захтева преко суда, а то није учинио, а да не може с успехом да тражи испражњење, иселење и предају непокретности, јер предуговор који су странке закључиле нема правно дејство уговора којим се преноси право својине на непокретности.

Другостепени суд је заузео другачије правно становиште, засновано на оцени да је предуговор о купопродаји непокретности закључен у форми прописаној за закључење уговора о промету непокретности сагласно члану 4. став 1. Закона о промету непокретности, да садржи све елементе главног уговора, да је тужилац као купац купопродајну цену исплатио у целости, из чега произилази да овако закључен предуговор у смислу члана 45. став 3. Закона о облигационим односима обавезује као главни уговор, те како су странке у члану 4. предуговора предвиделе да уколико не закључе главни уговор у року од годину дана, продавац признаје купцу право својине са правом укњиже и тужилац је у складу са тим примио у својину објекат викенд куће изграђене без одобрења за градњу са парцелом на коју је објекат изграђен, и затражио упис права својине, основаним је оцењен тужбени захтев за предају спорних непокретности тужиоцу као власнику у смислу члана 37. Закона о основама својинско-правних односа. Притом, суд је у виду имао да предмет купопродаје може да буде и ванкњижни објекат на коме купац постаје ванкњижни власник, без обзира да ли такав објекат испуњава услове да буде уписан у катастар непокретности.

По оцени Врховног суда, ревизијом туженог се неосновано оспорава правилност и законитост пресуде другостепеног суда, којом је правилно одлучено о основаности тужбеног захтева.

У конкретном случају, предуговор о купопродаји непокретности садржи све битне елементе уговора о купопродаји, сходно члану 454. Закона о облигационим односима. Закључен је у форми прописаној за закључење уговора о купопродаји сагласно члану 4. Закона о промету непокретности („Службени гласник Републике Србије“ број 42/98 и 111/09), који је важио у време закључења предуговора. Садржи и констатацију да је уговорена купопродајна цена од 14.000 евра исплаћена даном потписивања и овере предуговора, потврђену овереним потписом туженог као продавца, са дејством потврде пријема испуњења обавезе од стране тужиоца као купца сходно члану 321. став 1. Закона о облигационим односима. Уговарање одгођене

предаје ствари у државину купцу је дозвољено. У овом случају, у склопу уговореног рока за закључење уговора о купопродаји и уједно дате сагласности продавца за упис права својине на купца по истеку тог рока, за предвиђени случај који је и наступио, с обзиром да у року од једне године од закључења предуговора није закључен главни уговор. Код изнетог, предуговор о купопродаји непокретности закључен између странака производи дејство уговора о купопродаји. Насупрот ревизијским наводима, тужилац има правни основ за стицање права својине на основу одредбе предуговора којом му тужени то право признаје и сагласност даје за упис права својине по истеку једне године од закључења предуговора, те има правни основ за тражење државине ствари. Тужба за предају државине поднета је 11.03.2015. године, по истеку рока од једне године од закључења предуговора, те у време када је тужилац већ имао својство титулара права својине са овлашћењем да захтева предају ствари у власничку државину применом члана 37. Закона о основама својинско-правних односа. Право на заштиту права својине ужива и вангрунтовни власник непокретности, као што је навео другостепени суд код оцене о основаности тужбеног захтева у целини.

Према изнетом, питање пуноважности предуговора је расправљено на одговарајући начин, а о правном дејству разлози су наведени.

Из ових разлога, по налажењу Врховног суда наводи ревизије туженог не могу имати утицаја на другачију одлуку у овој правној ствари.

Стога, Врховни суд је на основу члана 414. ЗПП одлучио као у изреци.

Захтев тужиоца за накнаду трошкова датог одговора на ревизију оцењен је неоснованим, јер одговор на ревизију није нужан и не представља трошак потребан ради вођења парнице у смислу члана 154. став 1. ЗПП, због чега је о том захтеву одлучено као у изреци, применом члана 165. став 1. ЗПП.

Председник већа - судија  
Јелица Бојанић Керкез, с.р.

За тачност отправка  
заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић