



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 29231/2023
13.03.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хаџића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца Самосталне трговинске радње „ТРЕФ“ АА ПР из Пријепоља, чији је пуномоћник Неђо Јовановић, адвокат из ..., против тужених Производно-прометног и услужног предузећа „ПГФ“ ДОО из Пријепоља и ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Предраг Кезић, адвокат из ... и Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво – Одељење у Ужицу, ради утврђења права коришћења, одлучујући о ревизији првотуженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 969/23 од 05.07.2023. године, у седници одржаној 13.03.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија првотуженог Производно-прометног и услужног предузећа „ПГФ“ ДОО из Пријепоља изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 969/23 од 05.07.2023. године.

ОДБИЈА СЕ, као неоснован, захтев првотуженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Ужицу П 104/22 од 02.02.2023. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев па је утврђено против тужених Производно-прометног и услужног предузећа „ПГФ“ ДОО из Пријепоља и Републике Србије да је тужилац искључиви корисник кат. парцеле .. КО Пријепоље, по култури њива прве класе површине 8 ари и 92м², уписане у лист непокретности број .. КО Пријепоље, што су тужени дужни признати и трпети да тужилац ово право коришћења упише код Службе за катастар непокретности у Пријепољу. Ставом другим изреке, одбијен је предлог тужиоца за одређивање привремене мере којом се туженима забрањује да отуђе или на било који начин оптерете кп. бр. .. КО Пријепоље, по култури њива прве класе површине 8 ари и 92м², уписане у лист непокретности број .. КО Пријепоље, уз упис забележбе ове забране код Службе за катастар непокретности у Пријепољу, као неоснован. Ставом трећим изреке, обавезан је првотужени да тужиоцу надокнади трошкове парничног поступка у износу од 486.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 969/23 од 05.07.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог Производно-

прометног и услужног предузећа „ПГФ“ ДОО из Пријепоља и потврђена пресуда Вишег суда у Ужицу П 104/22 од 02.02.2023. године у односу на туженог Производно-прометног и услужног предузећа „ПГФ“ ДОО из Пријепоља у ставу првом и трећем изреке. Ставом другим изреке, одбијен је захтев првотуженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену првотужени Производно-прометно и услужно предузеће „ПГФ“ ДОО из Пријепоља је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23) и утврдио 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, нити је учињена нека друга битна повреда одредби Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је као купац, са првотуженим и друготуженом, као продавцима закључио писани уговор дана 22.08.2011. године који није оверен од стране суда, у коме је констатовано да је продавац Производно-прометно и услужно предузеће „ПГФ“ ДОО из Пријепоља једини и искључиви власник непокретности и то пословне зграде изграђене на кп. бр. .. КО Пријепоље, као и корисник градског грађевинског земљишта и да је власник парцеле означене као кп. бр. .., за коју су продавци гарантовали купцу да се непокретност у време закључења уговора води на ЗЗ „Пољопродукт“ Пријепоље, а да они као доказ о својини поседују пресуду Општинског суда у Пријепољу којом је утврђено право својине првотуженог – П 58/01 од 19.04.2001. године. Након закључења овог уговора продавци су закључили писани уговор који су оверили у суду и купцу омогућили упис права коришћења на кп. бр. .., али нису омогућили тужиоцу пренос права својине на кп. бр. .., њиве прве класе површине 8 ари и 92м² као земљиште у грађевинском подручју које је својина Републике Србије у уделу 1/1 са правом коришћења Производно-прометног и услужног предузећа „ПГФ“ ДОО Пријепоље. Тужилац је за кп. бр. .. и .. исплатио укупно 150.000 евра, а купопродајна уговорена цена за ове парцеле је 166.000 евра. Остатак од 16.000 евра тужилац није исплатио јер није закључен уговор о купопродаји за предметну парцелу број .. којим би се омогућио пренос права коришћења тужиоцу на његово име. Дакле, уговор о купопродаји закључен је за кп. бр. .. на којој се налазе објекти и за парцелу .., тако да ове парцеле служе коришћењу објеката које је тужилац купио, док посебан уговор ради формалног преноса није закључен за кп. бр. .. јер тужени нису скинули хипотеку која је била уписана за ову парцелу, која на терену представља паркинг простор који је тужилац привео намени. Практично купац је од продавца купио право коришћења градског грађевинског земљишта означеног као кп. бр. .. и .., купио је и посебну стамбену зграду изграђену на кп. бр. .. . У време закључења уговора спорна кп. бр. .. уписана је као градско грађевинско земљиште у својини Републике Србије, са правом коришћења ЗЗ „Пољопродукт“ Пријепоље.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом материјалног права, Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 42/98, 111/2009), оценили да је тужбени захтев основан и да се може признати правно дејство уговора од 22.08.2011. године у односу на право коришћења кп. бр. .. на коме потпис уговарача нису оверени, јер су испуњени услови из члана 4. став 3. поменутог закона који је важио у време закључења овог уговора, из кога произлази да је јасно изражена понуда у писаној форми, као и прихват понуде, да су означени битни елементи уговора о купопродаји, предмет уговора и купопродајна цена. При томе је

као неспорно утврђено и да је уговор испуњен у претежном делу исплатом износа од 150.000 евра од уговорених 166.000 евра, те да је ова парцела предата на коришћење купцу који је на парцели урадио припремне радове, провео воду, канализацију и струју, парцелу асфалтирао као паркинг простор. Осим тога није повређено ни право прече куповине нити је повређен принудни пропис, док преостали износ од 16.000 евра купац није исплатио из разлога предвиђених у члану 2. уговора који је требало да исплати на руке ВВ (покојном супругу тужене ББ), кад он пренесе право коришћења са 33 „Пољопродукт“ на туженог „ПГФ“.

По оцени Врховног суда, правилан је закључак другостепеног суда у погледу основаности тужбеног захтева.

Одредбом члана 73. Закона о облигационим односима, прописано је да се уговор за чије се закључење захтева писмена форма, сматра пуноважним и ако није закључен у тој форми, ако су уговорне стране извршиле у целини или у претежном делу, обавезе које из њега настају, осим ако из циља због кога је форма прописана очигледно не произлази шта друго. Према Закону о промету непокретности који је важио у време закључења спорних уговора („Службени гласник РС“ број 42/98) у члану 4. било је прописано да се уговор о промету непокретности закључује у писменој форми, да потписи уговарача морају бити оверени од стране суда. Према ставу 2. овог члана, уговори који нису закључени на начин из става 1. овог члана, не производе правно дејство, али суд може да призна правно дејство уговору о промету непокретности, који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или у претежном делу, да није повређено право прече куповине и да није повређен примарни пропис.

Дакле, суд може признати правно дејство уговора о промету непокретности уколико промет није забрањен, који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени код суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да је непокретност стечена у границама закона, да је плаћен порез на промет, није повређено право прече куповине и да није повређен други друштвени интерес.

Предметни купопродајни уговор у потпуности испуњава услове за конвалидацију прописане одредбом члана 4. став 4. Закона о промету непокретности који је важио у време сачињавања уговора, пошто је закључен у писменом облику, промет није забрањен, уговор је испуњен у претежном делу, није повређено право прече куповине, а није повређен ни неки други друштвени интерес, будући да Републици Србији као титулар права својине предметне непокретности, њено право овим уговором и конвалидацијом није повређено, што је она прећутно и признала неизјављивањем жалбе на првостепену пресуду, којом је тужиоцу утврђено право коришћења.

Супротно наводима ревизије да у конкретном случају недостаје први нужни услов за стицање права, а то је непостојање уговора, већ писмено које представља „писмо о намерама“, је супротно утврђењу нижестепених судова да се ради о писаном уговору о купопродаји, неовереном код суда. Осим тога, овим наводом се указује на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање, што не представља ревизијски разлог из члана 407. став 2. ЗПП.

Ни осталим наводима у ревизији, које је овај суд такође ценио, не доводи се у сумњу правилност побијане одлуке, због чега их посебно није ни образлагао.

Првотужени са ревизијом није успео, због чега му не припадају трошкови ревизијског поступка у смислу члана 165. ЗПП.

На основу изнетих разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Весна Субић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић