



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ  
Рев 143/06  
23.11.2006. година  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Слободана Дражића, председника већа, Власте Јовановић, Јелене Боровац, мр Љубице Јеремић и Биљане Драгојевић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА, чији је пуномоћник АБ, адвокат, против туженог "ББ", чији је пуномоћник БВ, адвокат, ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Окружног суда у Суботици Гж. 809/05 од 30.9.2005. године, у седници одржаној 23.11.2006. године, донео је

## П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ, као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Окружног суда у Суботици Гж. 809/05 од 30.9.2005. године.

## О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Општинског суда у Суботици П. 1891/01 од 13.7.2004. године, усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено да је тужилац на основу уговора о куповини куће у низу закљученог између странака 13.3.1992. године под бр. 301, стекао право својине на некретности – стамбеној згради, у природи кућа ВВ, која је изграђена на грађевинском изграђеном земљишту уписаном у земљишно-књижни уложак бр. ГГ КО ДД, под парц. бр. ЋЋ-градилиште у ЕЕ улици, у површини од 00.04.03м<sup>2</sup>, те је тужени дужан трпети да се у земљишној књизи, у земљишно-књижном улошку бр. ГГ КО ДД, упише право својине тужиоца на наведеној кући у низу као и право коришћења на изграђеном грађевинском земљишту. Тужени је обавезан да тужиоцу преда документацију за наведену кућу у низу и то главни грађевински пројекат изграђен од стране "ЖЖ" под бр. Е. 18/92 у три примерка, уговором о уступању туженом од стране Општине Суботица на коришћење грађевинског земљишта, протокол регулације, урбанистичку ситуацију, грађевинску и употребну дозволу – записник о техничком пријему извршених радова на објекту у по једном примерку, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде, под претњом принудног извршења. Обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 84.850,00 динара, а у року од 15 дана по пријему преписа пресуде, у случају доцње, са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате.

Пресудом Окружног суда у Суботици Гж. 809/05 од 30.9.2005. године, жалба туженог је делимично уважена, првостепена пресуда у делу којим је тужени обавезан да је дужан трпети да се у земљишној књизи у земљишно –књижном улошку бр. ГГ КО ДД упише право својине тужиоца на кући у низу, преиначује, тако да је тужени дужан трпети да се у земљишној књизи у земљишно-књижном улошку бр. ГГ КО ДД упише право својине тужиоца на зк. необележеној кући у низу ВВ, која је изграђена на грађевинско изграђеном земљишту у земљишно-књижном улошку бр. ГГ КО ДД, парцела бр. ЋЋ-градилиште у ЕЕ улици у површини од 00.04.03 м<sup>2</sup>, када се за то стекну услови. У преосталом делу жалба туженог је као неоснована одбијена и потврђена првостепена пресуда.

Против правоснажне пресуде окружног суда тужени је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 365. ЗПП, Врховни суд је нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 354. став 2. тачка 11. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка на коју ревизија указује да постоји противречност у ономе што се у разлозима пресуде наводи о садржини исправа и записника и самих тих исправа и записника. Ову повреду поступка ревидент погрешно означава чланом 361. став 2. тачка 12. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 125/04 од 22.11.2004. године), који се у конкретном случају не примењује, већ члан 354. став 2. тачка 14. ЗПП ("Службени лист СФРЈ", бр. 4/77, са изменама и допунама; и "Службени лист СРЈ" бр. 27/92, са изменама и допунама) с обзиром да се према члану 491. став 1. новог Закона о парничном поступку, уколико је пре ступања на снагу овог закона донета првостепена пресуда или решење којим се поступак пред првостепеним судом окончава, даљи поступак спровешће се по досадашњим прописима. Имајући у виду да је у конкретном случају првостепена пресуда донета 13.7.2004. године, дакле пре ступања на снагу новог закона (ступео на снагу 22.2.2005. године), имају се применити одредбе ранијег Закона о парничном поступку.

Неосновани су наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

У поступку је утврђено да је тужилац на основу уговора о куповини куће у низу бр. 301 од 13.3.1992. године купио од туженог као продавца, кућу ВВ, која је саграђена на парцели бр. ЋЋ, грађевинско изграђено земљиште површине 04 ара и 06 м<sup>2</sup>, која је уписана у земљишним књигама у земљишно-књижном улошку бр. ГГ КО ДД, градилиште у ЕЕ улици. Уговор је закључен у писменој форми, потписи уговорних страна нису оверени пред судом. Чланом 4. и 5. уговора одређен је износ и начин плаћања купопродајне цене и динамика уплата у ратама. Тужилац је одједном платио туженом купопродајну цену из уговора у износу од 12.220.950,00 динара дана 31.3.1992. године, у платом на рачун туженог, и ушао у државину – уселио се 1993. године. Тужени након предаје куће тужиоцу, није испунио своје обавезе из члана 6. уговора да ће је предати купцу након примопредаје објекта и пратећу документацију и тиме омогући купцу да исти о свом трошку прибави потребна документа за укњижбу права својине. Тужени одбија да овери потпис на овом уговору и дозволи упис права својине у корист тужиоца, сматрајући да тужилац није у целости исплатио купопродајну цену. У земљишној књизи, земљишно-књижни уложак бр. ГГ КО ДД, парцела бр. ЋЋ, градилиште у ЕЕ улици, површине 04 ара и 03м<sup>2</sup>, укњижено је као друштвена својина са правом коришћења и располагања у корист туженог.

У овом спору тужилац тражи да се утврди да је власник ове куће на основу купопродајног уговора и да обавезе туженог да преда тужиоцу сву потребну документацију, као и да та пресуда служи тужиоцу као основ за укњижбу права коришћења на парцели и права својине на стамбеној згради – кући у низу.

Тужени је оспорио тужбени захтев наводећи да је тужилац купопродајну цену исплатио са закашњењем, и да му дугује разлику у цени која према обрачуну туженог за март месец 1992. године износи 1.615.803,50 динара, а према обрачуну туженог од 11.3.1999. године, ова разлика износи 30.777,18 динара.

Првостепени суд налази да је тужилац у претежном делу исплатио купопродајну цену и након тога ушао у државину спорног објекта да тужени није доказао да је раније доставио тужиоцу обрачун од 11.3.1992. године у погледу разлике у цени и да је у таквом случају као продавац могао да задржи своју непокретност и новчани износ који је примио до потпуне исплате, сходно члану 5. тачка 7. уговора, што тужени није учинио. Према члану 4. Закона о промету непокретности, може се признати важност неовереног уговора ако је уговор извршен у целини или претежном делу, што за савесног купца значи могућност да се укњижи као власник и онда када продавац избегава оверу уговора и поднесе тужбу за утврђење права својине у смислу члана 187. ЗПП, јер то није у супротности са принудним прописом из члана 3. ЗПП. На основу тога, првостепени суд је усвојио тужбени захтев у целости.

Полазећи и од чињенице да се ради о земљишно-књижно необележеној стамбеној згради, другостепени суд је одлуку у делу којим је утврђено да је тужени дужан трпети да се у земљишној књизи упише право својине тужиоца на кући у низу, преиначио тако да је обавезао туженог да је дужан трпети да се земљишна књижна укњижба предметне земљишно-књижне необележене стамбене зграде упише у земљишне књиге када се за то стекну потребни услови, а при томе имајући у виду и чињеницу да је тужилац у обавези да тражи одобрење за измену пројекта грађевинске дозволе за измењени део. У преосталом делу је жалба одбијена као неоснована.

Правилан је закључак другостепеног суда у делу којим је одбијена као неоснована жалба туженог. У образложењу побијане пресуде наведени су јасни и правилни разлози, које прихвата и Врховни суд. У конкретном случају ради се о уговору о продаји у смислу члана 454. у вези члана 458. став 3.- Закона о облигационим односима, а продаја се у тренутку закључења писменог уговора односила на будућу ствар, односно објекат у изградњи. Уговор треба да испуњава услове из члана 4. Закона о промету непокретности, али је дата могућност како је то првостепени суд и закључио да се призна важност писменог неовереног уговора, ако је он извршен у целини или претежном делу, што за савесног купца значи могућност да се укњижи као власник и онда када продавац избегава оверу уговора и поднесе тужбу за утврђење права својине у смислу члана 187. ЗПП. Истина, другостепени суд се позива на одредбе уговора о грађењу (члан 630. ЗОО), али ова непрецизност не утиче на правилност и законитост побијане пресуде. Наведени уговор је по својој правној природи купопродајни уговор иако у делу садржи и одредбе које се односе на грађење. У погледу реченог примењују се прописи о промету непокретности и супсидијарно одредбе Закона о облигационим односима које се односе на уговор о продаји.

Указивање у ревизији да је у конкретном случају требало применити одредбу члана 122. став 1. Закона о облигационим односима, по којој у двостраним уговорима ниједна страна није дужна испунити своју обавезу ако друга страна не испуни или није спремна да истовремено испуни своју обавезу, изузев ако је што друго уговорено или законом одређено, или ако што друго проистиче из природе посла, није основано. Наиме, када је између уговорника спорно колика је разлика у цени, потребно је утврдити њену висину и рок за плаћање. Према чињеничном утврђењу тужени није доказао да је тужиоцу доставио обрачун разлике цене већ је напротив ушао у реализацију уговора да је после уплате од стране тужиоца предао му објекат у државину. У погледу реченог не би се могло узети као очигледно да уговор није одговарао очекивањима уговорних страна и да је неоправдано било одржати га с обзиром на уплаћени износ од стране тужиоца. Због свега тога уколико и постоји разлика у цени то не даје право туженом да ускрати испуњење своје обавезе. Остала указивања у ревизији о погрешној примени материјалног права односе се на утврђење чињеничног стања, што не представља ревизијски разлог у смислу члана 385. став 3. ЗПП.

Са изнетих разлога, Врховни суд је на основу члана 393. ЗПП, одлучио као у изреци.

Председник Војне Суднице

Слободан Дражић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

мз