



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ**  
**Рев 1530/05**  
**09.02.2006. година**  
**Београд**

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија Снежане Андрејевић, председника већа, Соње Бркић, Споменке Зарић, Слађане Накић-Момировић и Софије Вагнер-Личеноски, чланова већа, у парници тужиоца АА, чији је пуномоћник АБ, адвокат, против тужених ББ, "ВВ" и ГГ, ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог "ББ", изјављеној против пресуде Окружног суда у Пироту Гж. бр. 123/05 од 25.2.2005. године, у седници већа од 9.2.2006. године, донео је

**Р Е Ш Е Њ Е**

УКИДАЈУ СЕ пресуда Општинског суда у Пироту П. бр. 153/04 од 2.11.2004. године, у ставу првом изреке, и пресуда Окружног суда у Пироту Гж. бр. 123/05 од 25.2.2005. године, у ставу првом и трећем изреке, и у овом делу предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**О б р а з л о ж е њ е**

Пресудом Општинског суда у Пироту П. бр. 153/04 од 2.11.2004. године, ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца да се утврди његово право својине на стану у \_\_\_ описаном у изреци, те да се обавезу тужени "ББ" и ГГ да му ово право признају и предају му у својину и државину предметни стан, те да му накнаде трошкове спора. Одређено је да свака странка сноси своје трошкове. Ставом другим изреке, пресудом на основу одрицања одбијен је тужбени захтев тужиоца за утврђење права својине на наведеном стану према туженом "ВВ", те да се овај тужени обавезе да тужиоцу призна право својине и преда му стан у својину и државину.

Пресудом Окружног суда у Пироту Гж. бр. 123/05 од 25.2.2005. године ставом првим изреке делимично је уважена жалба тужиоца и преиначена првостепена пресуда у ставу првом изреке, тако што је усвојен тужбени захтев тужиоца и утврђено да је он власник стана у \_\_\_ описаног у изреци, што су тужени "ББ" и ГГ обавезани да признају и тужиоцу предају у својину и државину предметни стан. Ставом другим изреке потврђена је првостепена пресуда у ставу другом којим је одбијен тужбени захтев тужиоца у односу на "ВВ", а жалба тужиоца у овом делу је одбијена као неоснована. Ставом трећим изреке констатовано је да одлука о трошковима поступка остаје неизмењена.

Против другостепене пресуде ревизију је благовремено изјавио тужени "ББ", због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 386. раније важећег ЗПП-а, који се примењује на основу члана 491. став 1. и 4. ЗПП-а ("Службени гласник РС", број 125/04) и нашао да је ревизија туженог основана.

Према утврђеном чињеничном стању, "ВВ", чији је власник и директор тужени ГГ, за потребе туженог "ББ" обављао је грађевинско-занатске радове на градилиштима оптуженог. Између њих није уговорена накнада за обављене послове, већ су сачињавани писмени уговори о компензацији. У уговору број 630 од 19.11.1999. године, предмет компензације био је спорни стан. Овим уговором, закљученим између туженог "ББ" као продавца и "ВВ" као купца, за извођење радова на објектима који су детаљно наведени чланом 5. уговора, тужено предузеће се чланом 7. обавезало да купцу преда по основу компензације спорни стан, чиме би у целости била измирена обавеза за изведене радове. Након закључивања наведеног уговора о компензацији, "ВВ" који је заступао тужени ГГ као власник и директор, закључио је предуговор о купопродаји непокретности Ов. бр. 17/2000 од 10.1.2000. године, као продавац, са тужиоцем као купцем, а предмет предуговора био је спорни стан. Уговор је оверен од стране Општинског суда у Пироту, а уговорена је купопродајна цена од 41.500 ДЕМ коју је тужилац у целости исплатио приликом овере и потписивања предуговора пред судом. "ВВ" је са туженим "ББ" сачинио анекс протокола од 10.7.2001. године, којим је поништен уговор број 630 од 19.11.1999. године и уговорено да се сачини нови уговор о компензацији, за стамбену површину у \_\_\_. Наведени анекс је у име "ВВ" потписао отац туженог ГГ. На основу овог анекса, склопљен је уговор број 413 од 13.7.2001. године, између продавца "ББ" и "ВВ", тако што је тужени ГГ као власник и директор "ВВ" уместо спорног стана у \_\_\_ на име компензације добио стан у \_\_\_. Он је наведени стан у \_\_\_ продао 16.6.2001. године трећем лицу, овереним уговором о купопродаји. Код оваквог чињеничног стања, другостепени суд је преиначио првостепену пресуду у ставу првом изреке и усвојио тужбени захтев тужиоца у односу на "ББ" и ГГ, утврђујући да је тужилац власник спорног стана у \_\_\_ што су ови тужени у обавези да му признају и да тужиоцу предају стан у својину и државину. По оцени другостепеног суда, иако се у смислу члана 45. Закона о облигационим односима на основу предуговора не може утврђивати право својине, у конкретном случају предуговор између странака који је закључен 10.1.2000. године садржи све битне састојке намераваног главног уговора и тужилац је исплатио целокупну купопродајну цену. Осим тога, уговорачи су предвидели да се дата купопродајна

цена сматра капаром, а капара је знак да је уговор закључен, у смислу члана 79. став 1. Закона о облигационим односима. Странкама је приликом закључења предуговора била намера да склопе уговор о купопродаји, а назван је предуговором само из разлога што стан није био сасвим готов односно што није био извршен технички пријем зграде. Другостепени суд сматра да је компензације у целини била реализована и да је ГГ по том основу 9.10.1999. године постао власник спорног стана купљеног од туженог "ББ", те да му је овај тужени као држалац стана у изградњи признао као титулара права својине на овом стану, па стога није релевантно то што тужени ГГ није био држалац стана у моменту продаје тужиоцу. Стога је првостепена пресуда у том делу преиначена и тужбени захтев тужиоца за утврђење права својине на спорном стану усвојен, будући да је он имао пуноважан правни основ, те да је исплатио купопродајну цену и био савестан стицалац.

По оцени Врховног суда, ревизијом туженог "ББ" основано се истиче да је у нижестепеним пресудама због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено, због чега су у побијаном делу обе одлуке укинуте.

Наиме, спорни стан тужени ГГ стекао је по основу уговора са туженим "ББ" од 9.10.1999. године, којим је на име компензације за изведене грађевинске радове од стране "ВВ" тужени добио спорни стан, који је у то време још био у изградњи. Према чл. 336. - 343. Закона о облигационим односима, компензација је гашење доспелих узајамних и истоврсних потраживања између истих лица, услед потирања тражбине једне за другу, и може бити цивилна, законска и судска. За пуноважност компензације потребно је да су испуњени услови из члана 336. Закона о облигационим односима, односно да оба потраживања гласе на новац или друге заменљиве ствари истог рода и исте каквоће, и да су оба потраживања доспела. Међутим, стан представља индивидуално одређену ствар, а туженом је стан дат као компензација за извршене грађевинске радове, при чему нижестепени судови нису ценили да ли је на овај начин, односно оваквом компензацијом, тужени могао стећи стан у својину. Није утврђивано ни да ли су испуњени услови за евентуалну конвалидацију овог неовереног уговора којим је извршен промет непокретности, у смислу члана 4. Закона о промету непокретности. Такође, у поступку није поуздано утврђено ни да ли је и када туженом ГГ спорни стан био предат у државину. Од наведених чињеница зависи да ли је ГГ постао власник предметног стана.

У поновном поступку, првостепени суд ће оценити пуноважност уговора којим је тужени ГГ стекао спорни стан компензацијом, да ли му је стан предат и у зависности од наведеног да ли је он постао власник спорног стана, имајући у виду и анекс протокола од 10.7.2001. године, којим је поништен уговор о купопродаји, односно компензација од 9.10.1999. године, и донети правилну одлуку о основаности тужбеног захтева тужиоца, односно да ли је тужилац могао стећи право својине на спорном стану предуговором о купопродаји закљученог са туженим ГГ, и има ли услова за конвалидацију наведеног уговора, према члану 4. Закона о промету непокретности.

Из наведених разлога, Врховни суд је одлучио као у изреци, на основу члана 395. став 2. ЗПП.

Председник већа - судија

Снежана Андрејевић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

љм