



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 18109/2024
25.02.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Божидар Лековић, адвокат из ..., против туженог Предузетник ББ из ..., власник СЗР „...“, чији је пуномоћник Душко Пачариз, адвокат из ..., ради испуњења уговора, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 542/24 од 08.05.2024. године, у седници одржаној 25.02.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 542/24 од 08.05.2024. године, тако што **се одбија** као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Крагујевцу П 4889/23 од 25.09.2023. године.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да туженом накнаде трошкове ревизијског поступка у износу од 116.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Крагујевцу П 4889/23 од 25.09.2023. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да тужиоцу преда у државину ради трајне употребе и коришћења посебни део кп. бр. ... КО ..., који представља једно паркинг места стандардних димензија, које је посебно обележено и нумерисано и служи за потребе паркирања путничког возила и то у дворишном делу ове катастарске парцеле, а које се обавезе тужени може ослободити уколико у истом року по правноснажности пресуде тужиоцу плати износ од 4.000 евра, као накнаде за неиспуњење уговора, у динарској противвредности по најповољнијем курсу по којем пословне банке откупљују ову страну валуту у месту плаћања и на дан исплате, са законском затезном каматом од 25.09.2023. године, као дана пресуђења, па до коначне исплате, као неоснован. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 83.250,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 542/24 од 08.05.2024. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда, тако што је обавезан тужени да тужиоцу преда у државину ради трајне употребе и коришћења посебни део кп. бр. ...

КО ..., који представља једно паркинг место стандардних димензија, које је посебно обележено и нумерисано и служи за потребе паркирања путничког возила и то у дворишном делу ове катастарске парцеле, а које се обавезе тужени може ослободити уколико у истом року по правноснажности пресуде тужиоцу плати износ од 4.000 евра, као накнаду за неиспуњење уговора у динарској противвредности по најповољнијем курсу по којем пословне банке откупљују ову страну валуту у месту плаћања и на дан исплате, са законском затезном каматом од 25.09.2023. године, као дана пресуђења па до коначне исплате. Обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 215.600,00 динара. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова жалбеног поступка исплати износ од 38.800,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је дао одговор на ревизију.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23), Врховни суд је нашао да је ревизија туженог основана.

У спроведеном 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, тужилац је као купац са туженим као продавцем закључио Уговор о купопродаји непокретности – стана ОУП .../... од 23.08.2018. године, који је имао за предмет стан број ..., нето површине 55,55 м2, постојећи у стамбено-пословној згради број ..., на кп. бр. ... КО ..., у Улици ... број ..., за купопродајну цену од 1.045 евра по м2, односно за цену од 58.049,75 евра. У члану 1. став 4. уговора наведено је да купцу уз предметни стан по закону следује и паркинг место, као и право трајног коришћења заједничких просторија у згради. Уговорне стране су сачиниле записник о примопредаји стана дана 23.08.2018. године, на који записник нису стављене примедбе од стране купца. Инвеститору СЗР „...“ издато је решење 03.08.2020. године којим се одобрава употреба изграђеног стамбено-пословног објекта у Улици ... број ..., у коме је наведено да је према пројекту у згради укупно 27 стамбених јединица, на приземљу и на галерији 2 локала, да сваки стан и локал имају обезбеђено паркинг место, као и објекти који се одржавају, тако да је 36 паркинг места, да систем маказа са дуплим паркинг местом је лоциран на задњем делу парцеле 11х2 паркинг места, а у подруму још 15 паркинг места. Према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке, постојећа стамбено-пословна зграда број ... нема обележена паркинг места на платоу иза зграде, а нема изведен систем маказа са дуплим паркинг местима лоцираних у задњем делу парцеле 11 х 2 паркинг места, како је пројектовано и наведено у употребној дозволи. У подрумском простору гаражна места нису хоризонтално обележена пројектованим димензијама са редним бројем, подрумским зидовима, тако да на терену није могуће утврдити тачан број, посебно у дворишном простору парцеле која служи за паркирање возила власника станова.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредбе члана 124. Закона о облигационим односима одбио тужбени захтев уз закључак да је

тужилац по уговору о купопродаји купио само стан који је предат тужиоцу у државину, а није купио посебно паркинг или гаражно место, нити је исто урачунато у цену стана. Тужени је испунио своју уговорну обавезу и омогућио тужиоцу коришћење паркинг места која су изграђена у оквиру дворишног дела зграде, без посебног одређивања које паркинг место се односи на који стан, јер иста нису могла бити нумерисана и практично припадају свим станарима зграде, а које је тужилац и користио, све док неки од станара нису противправно ставили металне препреке на одређена паркинг места, због чега је тужилац могао да поднесе тужбу за сметање поседа у смислу члана 77. Закон о основама својинско правних односа. При одлучивању, првостепени суд је имао у виду садржину одредбе члана 1. став 4. уговора налазећи да је овом уговорном одредбом предвиђено да купцу следује паркинг место, али да то не значи истовремено обавезу туженог да тужиоцу преда у државину право трајног коришћења паркинг места. Надаље, првостепени суд закључује да је начин коришћења паркинг места у надлежности Скупштине зграде која се уједно стара и о правилној употреби истих, тако да није било на инвеститору који јесте обезбедио довољан број гаражних и паркинг места приликом добијања употребне дозволе да се стара и даље о начину коришћења дворишног дела зграде. Полазећи од одредбе члана 196. став 1. ЗПП одбијен је и факултативни захтев за исплату износа од 4.000 евра.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и обавезао туженог да тужиоцу преда у државину ради трајне употребе и коришћења посебни део кп. бр. ... КО ..., који представља једно паркинг место и то у дворишном делу ове парцеле, а које се обавезе може у смислу члана 196. став 1. ЗПП, ослободити исплатом износа од 4.000 евра у динарској противвредности, уз закључак да обавеза туженог произлази не само из одредбе члана 1. став 4. закљученог уговора о купопродаји од 23.08.2018. године, већ и из Одлуке о мерилима и критеријумима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Града Крагујеваца“, бр.10/09, 5/10, 7/12), која је важила у време закључења уговора и сачињавања записника о примопредаји стана, којом је у члану 43. став 1. алинеја 4 под а) прописано да су инвеститори који граде објекте дужни да изван јавног грађевинског земљишта обезбеде простор за паркирање на грађевинској парцели на којој граде објекат, у оквиру пословно-стамбеног објекта који граде или на парцели на којој граде пословно-стамбени објекат. Наведена одлука је донета на основу овлашћења која имају јединице локалне самоуправе да регулишу област изградње објеката. Супротно начелу савесности и поштења прописаних одредбом члана 12. Закона о облигационим односима онемогућен је тужилац да и даље користи паркинг место које је користио до тада као купац стана.

По оцени Врховног суда, основани су наводи ревизије туженог да је становиште другостепеног суда засновано на погрешној примени материјалног права.

Одредбом члана 124. Закона о облигационим односима прописано је да уколико једна уговорна страна не испуни своју обавезу друга страна може захтевати њено испуњење или раскинути уговор простом изјавом воље, уколико раскид уговора не наступи по самом закону, а у сваком случају има право на накнаду штете.

Тужилац постављени тужбени захтев заснива на уговору о куповини стана у изградњи од 23.08.2018. године. Предмет купопродаје је био стан број ..., купопродајна цена у износу од 58.049,75 евра је добијена множењем цене по м² са квадратуром предметног стана и наведеним износ није обухваћено паркинг место. Правно је

прихватљив закључак првостепеног суда да се тужени чланом 1. став 4. закљученог уговора није обавезао на предају у државину ради трајне употребе и коришћења дела парцеле које представља једно паркинг место, већ је констатовано да купцу по закону следује паркинг место. Тужени је као инвеститор и испунио све законом предвиђене услове, за објекат је добијена употребна дозвола и тужиоцу је омогућио коришћење паркинг места која су изграђена у оквиру дворишног дела зграде, без посебног одређивања које паркинг место се односи на који стан. Даље уређење коришћења паркинг места у двориштима није било више у надлежности инвеститора.

Такође, према Закону о промету непокретности, непокретности у смислу овог закона су: земљиште (пољопривредно, грађевинско, шуме и шумско земљиште), зграде (пословне, стамбене, стамбено – пословне, економске и др) и други грађевински објекти, као посебни делови зграде (станови, пословне просторије, гараже и гаражна места), на којима може постојати засебно право својине. Паркинг место на грађевинској парцели на којој је изграђена стамбено-пословна зграда не представља гаражно место, те сходно томе не представља посебан део зграде на којем може постојати право својине у време закључења спорног уговора, а тужени се закљученим уговором није ни обавезао на продају и предају паркинг места, због чега је другостепена пресуда преиначена.

Из изнетих разлога, на основу члана 416. став 1. ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке.

Врховни суд је на основу члана 165. у вези члана 153. и 154. ЗПП досудио туженом трошкове ревизијског поступка и то: 27.000,00 динара за састав ревизије, 35.600,00 динара на име таксе на ревизију и 53.400,00 динара на име таксе на одлуку по ревизији.

Из изнетих разлога одлучено је као у ставу другом изреке.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић