



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4970/2020
24.03.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници тужилаца-противтужених АА и ББ, обоје из ..., чији је пуномоћник Слађан Милошевић, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца Грађевинског предузећа „Биро-инжењеринг“ д.о.о. Јагодина, чији је законски заступник Драган Давидовић из ..., а пуномоћник Жељко Љубанић, адвокат из ..., ради утврђења права својине по тужби и ради исплате накнаде штете по противтужби, одлучујући о ревизији туженог-противтужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1328/20 од 20.07.2020. године, у седници одржаној 24.03.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог-противтужиоца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1328/20 од 20.07.2020. године.

Образложење

Делимичном пресудом Вишег суда у Јагодини П 6/16 од 04.02.2020. године ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца и утврђено да су тужиоци по основу купопродаје-исплате дела купопродајне цене власници са идеалним уделом од по $\frac{1}{2}$ једног двособног стана површине 37 м² означеног под бројем .. у поткровљу стамбене зграде у улици ... број .. у ..., постојеће на кп. .. КО ..., уписаног у поседовни лист број .. КО ..., у свему како је извршена укњижба по грађевинској дозволи од 11.07.2003. године, решењу о одобрењу за изградњу од 22.08.2008. године и решењу о употребној дозволи од 02.10.2008. године, све издато од стране Градске управе за урбанизам, грађевинске, стамбене и имовинско правне послове Града Јагодина, што је тужени дужан да трпи и призна упис наведеног права својине у јавним књигама код Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности у Јагодини. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован, противтужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражио да се обавезу тужиоци-противтужени да му солидарно исплате на име накнаде штете због увећане цене вредности износ од 16.977 евра са домицилном каматом од дана утужења до коначне исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован противтужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражио да се обавезу тужиоци-противтужени да му на име изгубљене добити, због немогућности изградње објекта на купљеној парцели солидарно исплате 3.600.000,00 динара са законском затезном каматом од дана утужења до коначне исплате. Ставом четвртим изреке, одлучено је да ће о преосталом делу тужбеног захтева тужилаца за

својину на стану из става првог изреке у односу на површину од још 0,46 м², о евентуалном тужбеном захтеву тужилаца и трошковима парничних поступака одлучити каснијом пресудом.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1328/20 од 20.07.2020. године одбијена је као неоснована жалба туженог-противтужиоца и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену тужени-противтужилац је изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужиоци-противтужени су поднели одговор на ревизију.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП Врховни касациони суд је нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из чл. 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП на коју се у ревизији указује, не представља ревизијски разлог.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су са туженим 24.11.2008. године закључили уговор о купопродаји непокретности који је оверен пред Општинским судом у Јагодини Ов ../08 од 28.11.2008. године. Предмет овог уговора је стамбени објект у ... у улици ..., заједничко власништво продавца који се налази на кп .. КО ... укупне површине 7,22 ара по поседовном листу број .. од 10.10.2008. године, с тим што су продавци власници 502/722 идеална дела парцеле. Ову парцелу са свим изграђеним објектима тужиоци су продали купцу. Чланом 3. наведеног уговора, одређена је цена наведене непокретности од 86.977 евра. Судски овереним анексом уговора о купопродаји од 26.12.2008. године, странке су измениле начин плаћања уговорене цене непокретности дефинисане чланом 4. основног уговора, тако што ће уговорену купопродајну цену купац продавцима исплатити на следећи начин: износ од 30.500 евра, као прву рату, приликом потписивања овог уговора о купопродаји, преостали износ до укупне цене која износи 56.477 евра, купац ће исплатити испоруком одређених стамбених и пословних простора и то испоруком стамбене јединице у објекту „ВВ“ и то стан број .., укупне грађевинске површине 69,75 м², пословног простора величине 18 м², у приземљу будућег објекта који ће бити изграђен на парцели која је предмет ове купопродаје и то тек по завршетку изградње планираног објекта, а све остале одредбе дефинисане у основном уговору о купопродаји непокретности важе за овај Анекс. Други Анекс основног уговора од 30.11.2009. године, који није оверен у суду, предвиђа да ће преостали износ укупне цене купац, овде тужени, платити испоруком изграђених стамбених и пословних простора и то стамбене јединице у објекту „ВВ“ и то стана број .., укупне грађевинске површине 72,99 м² и пословног простора величине 13,70 м² у приземљу будућег објекта који ће бити изграђен на парцели која је предмет ове купопродаје по завршетку изградње планираног објекта.

До дана подношења тужбе 23.09.2014. године тужени није започео радове на изградњи новог објекта на купљеној непокретности од тужилаца. Купљени објекат тужени је санирао и после неколико година средио и издао га на коришћење, тако да се објекат користи као ресторан. Тужени је тужиоцима за купљену непокретност по наведеном уговору о купопродаји исплатио укупно 33.000 евра. Делимичном пресудом Вишег суда у Јагодини П 6/16 од 21.02.2019. године (која је у том делу правноснажна) обавезан је тужени да тужиоцима на име дуга исплати 37.120 евра у динарској противвредности са каматом по стопи предвиђеној Законом о затезној камати почев од 23.09.2014. године до исплате. У погледу предметног стана број .. тужиоци и тужени нису закључили писани уговор о купопродаји, нити су тужени дали исправу подобну за упис права својине на истом. Тужиоци фактички користе предметни стан у површини од 37,46 м² који је уписан у пл. број .. као стан површине 37 м² у власништву туженог. Овај упис није правноснажан у односу на површину стана, јер је иста уписана решењем тог органа од 11.01.2018. године које је у поступку по жалби овде туженог поништено решењем Републичког геодетског завода од 04.11.2019. године и предмет враћен на поновни поступак и одлучивање.

Према ситуационом плану посебног дела објекта број .. на кп .. КО ... - двособни стан број .. налази се у поткровљу улаза број .. колективног стамбено-пословног објекта, спратности ПО+П+3+ПК, према употребној дозволи од 02.10.2008. године и према основи поткровља пословно-стамбеног објекта „ВВ“ стан број ..површине је 37,46 м². Вештачењем од стране вештака грађевинске струке утврђено је да стан број .. има нето површину 37,41 м², ненакривену терасу површине 39,41 м², а подрум је укупне површине 8,03 м². Тржишна вредност купљене непокретности према цени која се појављује у уговору између парничних странака је 86.977 евра, с тим што је у том тренутку то била стварна вредност купљене непокретности. Уколико би наведена непокретност била предмет продаје за индивидуалну породичну кућу, вредност би била 66.860 евра.

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су усвојили тужбени захтев тужилаца, а одбили противтужбени захтев туженог-противтужиоца.

Чланом 4. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, број 49/98, 111/09) који је важио у време закључења уговора о купопродаји, прописано је да се уговор о промету непокретности закључује у писаној форми, а потписи уговарача оверавају од стране суда. Уговори који нису закључени на начин из става 1. овог члана не производе правно дејство (став 2.).

Имајући у виду да су тужиоци са туженим закључили судски оверен купопродајни уговор за стан број .. који ће према уговореном представљати стамбену јединицу у објекту „ВВ“ (према судски овереном анексу, укупне грађевинске површине 69,75 м²), да се тужиоци налазе у државини овог стана за који је утврђено да је уписан у јавним књигама са површином од 37 м² а који упис није правноснажан, да им је овај стан предат од стране туженог, као и да је исти идентификован према решењима о одобрењу за градњу и употребној дозволи, правилно су нижестепени судови утврдили да су тужиоци (су)власници овог стана са уделима од по ½ идеалних делова.

Противтужени захтев за накнаду штете због увећања цене непокретности и изгубљене добити је правилно одбијен. Нижестепени судови су закључили да су правни послови између парничних странака (уговор о купопродаји и први анекс уговора) важећи, да тужени није тражио њихов раскид, ни утврђење ништавости, да је тужени који је грађевинско предузеће чија је делатност градња и куповина непокретности пристао и сагласио се са куповином наведене непокретности и на тај начин пристао на предмет и цену уговора, па се не може основано позивати на то да су му тужиоци на тај начин проузроковали било какву штету да би за њу били одговорни на основу члана 154. став 1. Закона о облигационим односима (ЗОО). Тужени-противтужилац није на непокретности купљеној од тужилаца започео градњу стамбено-пословне зграде, нити је доставио закључене предуговоре или уговоре из којих би се могло утврдити колико је станова продао или издао у закуп, односно колику добит је могао очекивати нити је доказао да постоји допринос тужилаца због немогућности изградње купљеног објекта, да би тужени били одговорни за његову евентуално изгубљену добит у смислу члана 189. став 3. ЗОО. Зато нису основани ревизијски наводи којима се оспорава правилност примењеног материјалног права.

Нису основани ни ревизијски наводи којима се оспорава квадратура спорног стана, јер је у поступку пред нижестепеним судовима вештачењем утврђено коју површину стана тужиоци користе у стварности. Поред тога, стан је идентификован решењима о одобрењу за градњу и употребној дозволи. Питање тачне површине овог стана која ће бити уписана у јавне књиге након окончања управног поступка није сметња да остварење тражених стварних права на овој непокретности, а евентуално питање разлике између уговорене накнаде (цене) може бити касније постављено.

Преосталим ревизијским наводима оспорава се утврђено чињенично стање, што у поступку по ревизији није дозвољено (члан 407. став 2. ЗПП).

На основу члана 414. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Звездана Лутовац, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**