**Republika Srbija**
**VRHOVNI SUD SRBIJE**
**Rev 143/06**
**23.11.2006. godina**
**Beograd**

**U IME NARODA**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Slobodana Dražića, predsednika veća, Vlaste Jovanović, Jelene Borovac, mr Ljubice Jeremić i Biljane Dragojević, članova veća, u pravnoj stvari tužioca AA, čiji je punomoćnik AB, advokat, protiv tuženog \"BB", čiji je punomoćnik BV, advokat, radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tuženog, izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Subotici Gž. 809/05 od 30.9.2005. godine, u sednici održanoj 23.11.2006. godine, doneo je

**P R E S U D U**

ODBIJA SE, kao neosnovana revizija tuženog izjavljena protiv presude Okružnog suda u Subotici Gž. 809/05 od 30.9.2005. godine.

**O b r a z l o ž e nj e**

Presudom Opštinskog suda u Subotici P. 1891/01 od 13.7.2004. godine, usvojen je tužbeni zahtev tužioca i utvrđeno da je tužilac na osnovu ugovora o kupovini kuće u nizu zaključenog između stranaka 13.3.1992. godine pod br. 301, stekao pravo svojine na nekretnini – stambenoj zgradi, u prirodi kuća VV, koja je izgrađena na građevinskom izgrađenom zemljištu upisanom u zemljišno-knjižni uložak br. GG KO DD, pod parc. br. ĐĐ-gradilište u EE ulici, u površini od 00.04.03m2, te je tuženi dužan trpeti da se u zemljišnoj knjizi, u zemljišno-knjižnom ulošku br. GG KO DD, upiše pravo svojine tužioca na navedenoj kući u nizu kao i pravo korišćenja na izgrađenom građevinskom zemljištu. Tuženi je obavezan da tužiocu preda dokumentaciju za navedenu kuću u nizu i to glavni građevinski projekat izgrađen od strane \"ŽŽ" pod br. E. 18/92 u tri primerka, ugovorom o ustupanju tuženom od strane Opštine Subotica na korišćenje građevinskog zemljišta, protokol regulacije, urbanističku situaciju, građevinsku i upotrebnu dozvolu – zapisnik o tehničkom prijemu izvršenih radova na objektu u po jednom primerku, u roku od 15 dana od dana prijema prepisa presude, pod pretnjom prinudnog izvršenja. Obavezan je tuženi da tužiocu naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 84.850,00 dinara, a u roku od 15 dana po prijemu prepisa presude, u slučaju docnje, sa zakonskom zateznom kamatom od dana presuđenja do isplate.

Presudom Okružnog suda u Subotici Gž. 809/05 od 30.9.2005. godine, žalba tuženog je delimično uvažena, prvostepena presuda u delu kojim je tuženi obavezan da je dužan trpeti da se u zemljišnoj knjizi u zemljišno – knjižnom ulošku br. GG KO DD upiše pravo svojine tužioca na kući u nizu, preinačuje, tako da je tuženi dužan trpeti da se u zemljišnoj knjizi u zemljišno-knjižnom ulošku br. GG KO DD upiše pravo svojine tužioca na zk. neobeleženoj kući u nizu VV, koja je izgrađena na građevinsko izgrađenom zemljištu u zemljišno-knjižnom ulošku br. GG KO DD, parcela br. ĐĐ-gradilište u EE ulici u površini od 00.04.03 m2, kada se za to steknu uslovi. U preostalom delu žalba tuženog je kao neosnovana odbijena i potvrđena prvostepena presuda.

Protiv pravosnažne presude okružnog suda tuženi je blagovremeno izjavio reviziju zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava.

Ispitujući pobijanu presudu u smislu člana 365. ZPP, Vrhovni sud je našao da revizija nije osnovana.

U postupku nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 2. tačka 11. ZPP na koju revizijski sud pazi po službenoj dužnosti.

Nije učinjena ni bitna povreda odredaba parničnog postupka na koju revizija ukazuje da postoji protivrečnost u onome što se u razlozima presude navodi o sadržini isprava i zapisnika i samih tih isprava i zapisnika. Ovu povredu postupka revident pogrešno označava članom 361. stav 2. tačka 12. ZPP ("Službeni glasnik RS" br. 125/04 od 22.11.2004. godine), koji se u konkretnom slučaju ne primenjuje, već član 354. stav 2. tačka 14. ZPP ("Službeni list SFRJ", br. 4/77, sa izmenama i dopunama; i "Službeni list SRJ" br. 27/92, sa izmenama i dopunama) s obzirom da se prema članu 491. stav 1. novog Zakona o parničnom postupku, ukoliko je pre stupanja na snagu ovog zakona doneta prvostepena presuda ili rešenje kojim se postupak pred prvostepenim sudom okončava, dalji postupak sprovešće se po dosadašnjim propisima. Imajući u vidu da je u konkretnom slučaju prvostepena presuda doneta 13.7.2004. godine, dakle pre stupanja na snagu novog zakona (stupio na snagu 22.2.2005. godine), imaju se primeniti odredbe ranijeg Zakona o parničnom postupku.

Neosnovani su navodi revizije o pogrešnoj primeni materijalnog prava.

U postupku je utvrđeno da je tužilac na osnovu ugovora o kupovini kuće u nizu br. 301 od 13.3.1992. godine kupio od tuženog kao prodavca, kuću VV, koja je sagrađena na parceli br. ĐĐ, građevinsko izgrađeno zemljište površine 04 ara i 06 m2, koja je upisana u zemljišnim knjigama u zemljišno-knjižnom ulošku br. GG KO DD,

[illegible] gradilište u EE ulici. Ugovor je zaključen u pismenoj formi, potpisi ugovornih strana nisu overeni pred sudom. Članom 4. i 5. ugovora određen je iznos i način plaćanja kupoprodajne cene i dinamika uplata u ratama. Tužilac je odjednom platio tuženom kupoprodajnu cenu iz ugovora u iznosu od 12.220.950,00 dinara dana 31.3.1992. godine, u platom na račun tuženog, i ušao u državinu – uselio se 1993. godine. Tuženi nakon predaje kuće tužiocu, nije ispunio svoje obaveze iz člana 6. ugovora da će je predati kupcu nakon primopredaje objekta i prateću dokumentaciju i time omogući kupcu da isti o svom trošku pribavi potrebna dokumenta za uknjižbu prava svojine. Tuženi odbija da overi potpis na ovom ugovoru i dozvoli upis prava svojine u korist tužioca, smatrajući da tužilac nije u celosti isplatio kupoprodajnu cenu. U zemljišnoj knjizi, zemljišno-knjižni uložak br. GG KO DD, parcela br. ĐĐ, gradilište u EE ulici, površine 04 ara i 03m2, uknjiženo je kao društvena svojina sa pravom korišćenja i raspolaganja u korist tuženog.

U ovom sporu tužilac traži da se utvrdi da je vlasnik ove kuće na osnovu kupoprodajnog ugovora i da obaveže tuženog da preda tužiocu svu potrebnu dokumentaciju, kao i da ta presuda služi tužiocu kao osnov za uknjižbu prava korišćenja na parceli i prava svojine na stambenoj zgradi – kući u nizu.

Tuženi je osporio tužbeni zahtev navodeći da je tužilac kupoprodajnu cenu isplatio sa zakašnjenjem, i da mu duguje razliku u ceni koja prema obračunu tuženog za mart mesec 1992. godine iznosi 1.615.803,50 dinara, a prema obračunu tuženog od 11.3.1999. godine, ova razlika iznosi 30.777,18 dinara.

Prvostepeni sud nalazi da je tužilac u pretežnom delu isplatio kupoprodajnu cenu i nakon toga ušao u državinu spornog objekta da tuženi nije dokazao da je ranije dostavio tužiocu obračun od 11.3.1992. godine u pogledu razlike u ceni i da je u takvom slučaju kao prodavac mogao da zadrži svoju nepokretnost i novčani iznos koji je primio do potpune isplate, shodno članu 5. tačka 7. ugovora, što tuženi nije učinio. Prema članu 4. Zakona o prometu nepokretnosti, može se priznati važnost neoverenog ugovora ako je ugovor izvršen u celini ili pretežnom delu, što za savesnog kupca znači mogućnost da se uknjiži kao vlasnik i onda kada prodavac izbegava overu ugovora i podnese tužbu za utvrđenje prava svojine u smislu člana 187. ZPP, jer to nije u suprotnosti sa prinudnim propisom iz člana 3. ZPP. Na osnovu toga, prvostepeni sud je usvojio tužbeni zahtev u celosti.

Polazeći i od činjenice da se radi o zemljišno-knjižno neubeleženoj stambenoj zgradi, drugostepeni sud je odluku u delu kojim je utvrđeno da je tuženi dužan trpeti da se u zemljišnoj knjizi upiše pravo svojine tužioca na kući u nizu, preinačio tako da je obavezao tuženog da je dužan trpeti da se zemljišna knjižna uknjižba predmetne zemljišno-knjižne neobeležene stambene zgrade upiše u zemljišne knjige kada se za to steknu potrebni uslovi, a pri tome imajući u vidu i činjenicu da je tužilac u obavezi da traži odobrenje za izmenu projekta građevinske dozvole za izmenjeni deo. U preostalom delu je žalba odbijena kao neosnovana.

Pravilan je zaključak drugostepenog suda u delu kojim je odbijena kao neosnovana žalba tuženog. U obrazloženju pobijane presude navedeni su jasni i pravilni razlozi, koje prihvata i Vrhovni sud. U konkretnom slučaju radi se o ugovoru o prodaji u smislu člana 454. u vezi člana 458. stav 3.- Zakona o obligacionim odnosima, a prodaja se u trenutku zaključenja pismenog ugovora odnosila na buduću stvar, odnosno objekat u izgradnji. Ugovor treba da ispunjava uslove iz člana 4. Zakona o prometu nepokretnosti, ali je data mogućnost kako je to prvostepeni sud i zaključio da se prizna važnost pismenog neoverenog ugovora, ako je on izvršen u celini ili pretežnom delu, što za savesnog kupca znači mogućnost da se uknjiži kao vlasnik i onda kada prodavac izbegava overu ugovora i podnese tužbu za utvrđenje prava svojine u smislu člana 187. ZPP. Istina, drugostepeni sud se poziva na odredbe ugovora o građenju (član 630. ZOO), ali ova nepreciznost ne utiče na pravilnost i zakonitost pobijane presude. Navedeni ugovor je po svojoj pravnoj prirodi kupoprodajni ugovor iako u delu sadrži i odredbe koje se odnose na građenje. U pogledu rečenog primenjuju se propisi o prometu nepokretnosti i supsidijarno odredbe Zakona o obligacionim odnosima koje se odnose na ugovor o prodaji.

Ukazivanje u reviziji da je u konkretnom slučaju trebalo primeniti odredbu člana 122. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima, po kojoj u dvostranim ugovorima nijedna strana nije dužna ispuniti svoju obavezu ako druga strana ne ispuni ili nije spremna da istovremeno ispuni svoju obavezu, izuzev ako je što drugo ugovoreno ili zakonom određeno, ili ako što drugo proističe iz prirode posla, nije osnovano. Naime, kada je između ugovornika sporno kolika je razlika u ceni, potrebno je utvrditi njenu visinu i rok za plaćanje. Prema činjeničnom utvrđenju tuženi nije dokazao da je tužiocu dostavio obračun razlike cene već je naprotiv ušao u realizaciju ugovora da je posle uplate od strane tužioca predao mu objekat u državinu. U pogledu rečenog ne bi se moglo uzeti kao očigledno da ugovor nije odgovarao očekivanjima ugovornih strana i da je neopravdano bilo održati ga s obzirom na uplaćeni iznos od strane tužioca. Zbog svega toga ukoliko i postoji razlika u ceni to ne daje pravo tuženom da uskrati ispunjenje svoje obaveze. Ostala ukazivanja u reviziji o pogrešnoj primeni materijalnog prava odnose se na utvrđenje činjeničnog stanja, što ne predstavlja revizijski razlog u smislu člana 385. stav 3. ZPP.

Sa iznetih razloga, Vrhovni sud je na osnovu člana 393. ZPP, odlučio kao u izreci.

Predsednik veća – sudija

Slobodan Dražić, s.r.

Za tačnost otpravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

mz