



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 2058/2023
03.07.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужиоца СТЕЧАЈНА МАСА „ИМПРО-ИНВЕСТ“ ДОО ЗА ИНЖЕЊЕРИНГ, МАРКЕТИНГ И ПРОИЗВОДЊУ У ГРАЂЕВИНАРСТВУ - у стечају, из Сомбора, чији је пуномоћник Борислав Перовић, адвокат у ..., против тужених 1. „ОТП БАНКА СРБИЈА“ АД Нови Сад, чији је пуномоћник др Немања Алексић, адвокат у ... и 2. „R.E.FOUR“ ДОО из Новог Сада, чији је пуномоћник Радивоје Јовић, адвокат у ..., ради утврђења и исплате, вредност предмета спора 48.827.360,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2322/23 од 30.08.2023. године, у седници већа одржаној дана 03.07.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2322/23 од 30.08.2023. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Сомбору П 244/22 од 31.01.2023. године, у ставу првом изреке одбијен је тужбени захтев да се утврди да је тужилац стекао право власништва на непокретности уведеној у лист непокретности бр. 16976 КО Зрењанин I Центар, парцела бр. 5831/6, што у природи представља посебну етажу бр. 10, на осмом спрату пословне зграде „Водоторањ“, а што чини простор-осам просторија пословних услуга у укупној површини од 232 м², а који се налази у улици краља Александра Првог Карађорђевића бр. 2, у Зрењанину. Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца да се обавезу тужени да тужиоцу предају у посед наведену непокретност. Ставом трећим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца да се утврди да је ништав Уговор о купопродаји од 28.09.2011. године оверен 28.09.2011. године код Основног суда у Зрењанину под бр. ОвЗ бр. 2449/2011, којим је првотужени пренео на друготуженог право власништва на непокретности ближе описаној у ставу првом изреке. У ставу четвртом изреке одбијен је тужбени захтев да се обавезе првотужени да тужиоцу на име закупнине коју је првотужени наплатио од „Пословног инкубатора Зрењанин „БИЗ“ д.о.о. из Зрењанина, а по основу Уговора о закупу бр. 02/07 од 19.01.2007. године, а за временски период од 01.02.2007. године до 31.12.2019. године

износ од 15.924.443,50 динара са законском затезном каматом по стопи утврђеној Законом о затезној камати, рачунајући исту на појединачне износе ближе наведене у овом ставу изреке. У ставу петом изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца да се обавезе првотужени да тужиоцу исплати на име закупнине коју је првотужени наплатио од Пословног инкубатора „БИЗ“ д.о.о. из Зрењанина, а по основу Уговора о закупу бр. 02/07 од 19.01.2007. године, а за временски период од 31.12.2019. године па надаље, све до предаје у посед тужиоцу непокретности из става првог изреке ове пресуде, износ од 929,90 евра месечно у динарској противвредности према средњем курсу НБС у време исплате са законском затезном каматом по стопи утврђеној Законом о затезној камати, рачунајући исту на сваки појединачни доспели месечни износ закупнине, од доспелости сваког тог појединачног месечног износа закупнине, почев од 31.12.2019. године па надаље од сваког следећег осмог у месецу, па до коначне исплате. У ставу шестом изреке одбијен је тужбени захтев да се обавезу тужени да солидарно тужиоцу надокнаде све трошкове овог парничног поступка са законском затезном каматом по стопи утврђеној Законом о затезној камати почев од извршности пресуде па до коначне исплате. У ставу седмом изреке обавезан је тужилац да првотуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 286.500,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате. У ставу осмом изреке обавезан је тужилац да друготуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 286.500,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 2322/23 од 30.08.2023. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена је првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23 - др.закон), Врховни суд је одлучио да ревизија није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју суд у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Врховни суд није ценио ревизијске наводе којима се указује на битну повреду поступка из члана 374. став 2. тачка 12 Закона о парничном поступку, имајући у виду да се ревизија не може изјавити због наведене повреде одредаба парничног поступка. Такође, ревизијски наводи којима се оспорава правилност утврђеног чињеничног стања у конкретном случају нису дозвољени, имајући у виду да се другостепена пресуда може побијати због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања само у процесној ситуацији из члана 403. став 2. Закона о парничном поступку, што овде није случај.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда правни претходник првотуженог „Кулска банка“ АД из Куле, у својству наручиоца радова и правни претходник тужиоца „ИНПРО-ИНВЕСТ“ ДОО из Сомбора, у својству извођача радова, закључили су дана 22.02.2001. године Уговор бр. 1-22/01 чији је предмет

извођење браварских, стаклорезачких и фасадних радова на објекту „ВОДОТОРАЊ“ у Зрењанину, према коме је правни претходник тужиоца био у обавези да изврши радове у две фазе, при чему је чланом 4. Уговора било предвиђено да ће извођач део од 40% уговорених радова извести сопственим средствима тј. о сопственом трошку, што ће бити компензовано као део плаћања. Исти субјекти су дана 14.12.2001. године закључили Уговор о купопродаји пословног простора у коме се правни претходник првотуженог појављује у својству продавца, а правни претходник тужиоца у својству купца, који за предмет има десету етажу пословне зграде „ВОДОТОРАЊ“, уписане у земљишно-књижни уложак бр. 20957/Е-1, катастарска Општина Зрењанин, саграђена на парцели бр. 857/2 од 10 ари и 8 м², а која десета етажа у природи представља осми спрат површине 232,45 м². Према наведеном уговору продавац продаје купцу наведену непокретност за цену од 5.578.800,00 динара, а купац је дужан да наведену цену исплати одмах по потпису и овери уговора и то у делу од 2.575.731,96 динара, док преостали износ од 3.003.068,04 динара треба да исплати по окончању радова које ће извести за продавца по Уговору бр. 1-22/01, а које радове мора извести најкасније до 31.03.2002. године. Наведеним уговором предвиђено је да ће се уплата разлике цене од 3.002.068,04 динара исплатити кроз пребијање са обавезама продавца по основу плаћања занатских радова по већ наведеном уговору, те да ће се исправе о пребијању сачинити по окончаној ситуацији и извршеном пријему радова. Овај уговор потписан је од уговорних страна, али никада није оверен код надлежног суда. Дана 28.09.2011. године закључен је Уговор о купопродаји између ОТП банке Србија као продавца и R. E. FOUR д.о.о. Нови Сад као купца, и то непокретности које се налазе у згради пословних услуга део – „ВОДОТОРАЊ“ бр. зг. 1, у ул. Краља Александра 1 Карађорђевића бр. 2, у Зрењанину, међу којима је у члану 1 тачка 5 наведена и спорна непокретност: пословни простор осам просторија пословних услуга, на осмом спрату, укупне површине 232 м², број посебног дела 10, на основу ког уговора је друготужени уписан као власник предметног простора.

У делу захтева да је тужилац постао власник спорне непокретности нижестепени судови су применили одредбу члана 70. став 1. Закона о облигационим односима, а у вези члана 4. Закона о промету непокретности важећем у време закључења спорног уговора („Сл. гласник РС“ бр. 42/98), и закључили да је за пуноважност форме спорног уговора о промету непокретности било неопходно да је исти закључен у писаној форми, а да су потписи уговарача оверени од стране суда. Судови у конкретном случају нису признали правно дејство уговора о промету непокретности, јер исти није закључен у законом прописаној форми, а тужилац као купац није доказао да је своју обавезу исплате купопродајне цене извршио у целости или у претежном делу, због чега су оценили да је неоснован захтев за утврђење права својине. Образлажу да тужилац није доказао да је испунио своју обавезу исплате купопродајне цене наведене непокретности у целости, ни у претежном делу, јер није доказао да је његова обавеза исплате преосталог дела купопродајне цене, која износи преко 50% уговорене цене, угашена компензацијом. Ово из разлога што није доказано да је тужилац потраживања у односу на Радио телевизију Србије, по основу радова изведених на основу Уговора о довршењу грађевинских и занатских радова на објекту „ВОДОТОРАЊ“ у Зрењанину од септембра 2003. године, компензовао са потраживањима које је Радио телевизија Србије имала према правном претходнику првотуженог по основу емитованих реклама, и потраживањима која је правни

претходник првотуженог имао према тужиоцу по основу исплате преостале цене из Уговора о продаји непокретности, у одсуству доказа о томе да су сва три субјекта међусобно затворила наведена потраживања, те да је таква мултилатерална компензација спроведена кроз њихове пословне књиге, закључују да тужилац није доказао да је на описани начин измирио своју обавезу исплате купопродајне цене. Последишно наведеном одбијен је и захтев за предају непокретности у државину тужиоцу, на основу примене одредбе члана 33. Закона о основама својинскоправних односа, као и захтев за утврђење ништавости уговора на основу ког је првотужени продао друготуженом предметни простор. На крају, нижестепени судови су одбили тужбени захтев за исплату тражених износа на име прихода од закупнине са образложењем да тужилац није власник спорне непокретности, нити је то био у периоду у коме је иста издавана у закуп Привредном друштву Пословни инкубатор Зрењанин „БИЗ“ ДОО из Зрењанина, по основу Уговора о закупу непокретности 02/07 од 19.01.2007. године, па тужилац није активно легитимисан да од првотуженог захтева исплату износа који су по основу закупнине наплаћени у периоду од 01.02.2007. године до 31.12.2019. године, као ни за период од 31.12.2019. године па надаље.

Тужилац у ревизији оспорава правилност примене материјалног права у погледу закључка нижестепених судова да нису испуњени услови за конвалидацију Уговора о купопродаји пословног простора од 14.12.2001. године, и са тим у вези констатацију судова да тужилац није доказао постојање пуноважног правног основа за стицање права својине на предметној непокретности.

Ревизија тужиоца није основана.

Према оцени Врховног суда, нижестепени судови су правилно поступили када су одбили тужбени захтев за утврђење права својине на спорној непокретности, из следећих разлога.

Тужилац је тужбени захтев за утврђење права својине засновао на Уговору о купопродаји пословног простора од 14.12.2001. године којим су дефинисани предмет продаје и цена, али потписи уговарача нису оверени у суду у складу са одредбом члана 4. став 1. Закона о промету непокретности важећем у време закључења спорног уговора („Сл. гласник РС“ бр. 42/98). Међутим, тај закон је у члану 4. став 3. предвиђао могућност да суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности из става 2. овог члана, који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис. Имајући у виду да је уговор о продаји непокретности строго формалан правни посао којим се располаже правима на непокретности, од пресудног је значаја да се конвалидација уговора који не испуњава све прописане формалне услове за његову пуноважност, изврши на основу судске одлуке. У том случају одлука има деклараторни карактер и уговор се сматра правно ваљаним од момента његовог закључења. У конкретном случају, тужилац није поставио захтев за признање дејства уговора о купопродаји непокретности у смислу одредбе члана 4. став 3. Закона о промету непокретности, па самим тим није ни могао на основу таквог, неоснаженог уговора, стећи право својине на предметном објекту.

Међутим, и поред тога, нижестепени судови су испуњеност услова за конвалидацију уговора ценили са становишта одредбе члана 4. став 3. Закона о промету непокретности као претходно правно питање, и утврдили да нису испуњени услови за конвалидацију. Врховни суд прихвата разлоге нижестепених судова према којима услов „да је уговор испуњен у целини или претежним делом“ у конкретном случају треба посматрати са аспекта испуњености обавеза уговорних страна – исплата цене и предаја ствари. Према чињеничном утврђењу, тужилац није у целости испунио своју обавезу исплате цене, јер нема доказа да је спроведена мултилатерална компензација коју су, како тужилац тврди, уговорили правни претходници тужиоца и првотуженог, и Радио телевизија Србије која је била дужник правног претходника тужиоца из правног посла поводом изградње „Водоторња“ у Зрењанину. Супротно ревизијским наводима, нижестепени судови правилно закључују да је код мултилатералне компензације закључене између правних лица неопходно да иста буде спроведена у пословним књигама сваког од учесника, јер се на тај начин затварају међусобне обавезе и потраживања на износ назначен у компензацији. У конкретном случају не само да компензација није спроведена у пословним књигама учесника, већ ниједна изјава о пребијању између правних претходника тужиоца, туженог и РТС-а није достављена првостепеном суду. Зато је правилан закључак првостепеног суда да књиговодствено-рачуноводствене радње и приложене грађевинске ситуације са пратећим извештајима немају значаја на престанак обавезе по основу пребијања, уколико нема изјава о пребијању. Услови за компензацију на које се позива тужилац, прописани одредбом члана 337. Закона о облигационим односима односе се на компензацију потраживања између два лица, а не на мултилатералну компензацију, код које се сматра да су потраживања учесника у компензацији престала тек кад компензација буде евидентирана на рачунима свих учесника, о чему мора бити трага у пословним књигама учесника, што је у конкретном случају изостало.

Осим тога, тужилац током поступка није доказао да му је правни претходник првотуженог предао у посед предметну непокретности, што је такође битна чињеница за оцену испуњености уговора о продаји непокретности. Наведено потврђује и тужбени захтев којим тужилац тражи да му тужени предају у посед предметну непокретности, што значи да тужилац исту није имао у својој државини. Тврдња тужиоца да је био у поседу предметне непокретности јер је требало да о свом трошку изврши занатске радове и пословни простор приведе намени, не доказује предају поседа у смислу испуњења уговора о продаји, будући да је тужилац иначе обављао занатске радове на објекту „ВОДОТОРАЊ“ у Зрењанину, па је свакако имао притежање на предметном објекту у смислу одредбе члана 71. Закона о основама својинскоправних односа.

Имајући у виду да су нижестепени судови правилно закључили да нису испуњени услови за конвалидацију уговора о купопродаји пословног простора, то је правилна одлука којом је одбијен захтев за утврђење права својине, а следом наведеног, нису основани ни ревизијски наводи којима се побијају нижестепене одлуке у делу којим је одбијен захтев за предају непокретности и исплату прихода од закупнине, јер су ови захтеви везани за својинскоправна овлашћења.

Посебно када се ради о ревизијским наводима којима се побија одлука којом је одбијен тужбени захтев за утврђење ништавости уговора којим је првотужени продао

-6-

предметни пословни простор друготуженом, Врховни суд оцењује да је без утицаја на пуноважност тог уговора чињеница да је у катастру непокретности на терет ИНПРО-ИНВЕСТ д.о.о. Сомбор постојала забележба „забране отуђења и оптерећења или на било који други начин располагања до правноснажног окончања парничног поступка“. Ово из разлога што је утврђено да је, још пре закључења овог уговора, тужба ИНПРО-ИНВЕСТ-а повучена што је надлежни суд утврдио правноснажним решењем од 04.02.2011. године, па је самим тим отпао и правни основ предметне забележбе, о чему је и друготужени као купац пословног простора био упознат у самом уговору. Стога, нису постојале сметње да првотужени као књижни власник пословног простора исти прода друготуженом на основу уговора који је у свему закључен у складу са одредбом члана 4. став 1. Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 42/98 и 111/2009), због чега је правилна одлука нижестепених судова којим су одбили тужбени захтев за утврђење ништавости тог уговора.

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић