



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 5166/2023
25.12.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужила АА и ББ, обе из ..., чији је заједнички пуномоћник у поступку по ревизији Јована Муртин, адвокат из ..., против тужене ВВ из ..., чији је пуномоћник Миодраг Војиновић, адвокат из ..., ради утврђења и чинидбе, одлучујући о ревизији тужила изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2742/22 од 16.11.2022. године, у седници одржаној 25.12.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужила изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2742/22 од 16.11.2022. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2742/22 од 16.11.2022. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба тужене и преиначена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 421/19 од 17.06.2022. године (у ставовима првом, другом, трећем и четвртом изреке), тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено утврђење да је изјавом о раскиду од 06.11.2018. године раскинут предуговор о купопродаји закључен дана 10.06.2004. године, између правног претходника тужила ГГ као продавца и тужене ВВ као купца, а чији предмет је купопродаја стана у изградњи на парцели .. КО Нови Сад 2, двособан стан од 52 м² на првом спрату у Новом Саду, улица ... број ..., те обавезивање тужене да преда тужили ББ слободан од лица и ствари део стана број 2, укупне површине 90 м², на првом спрату, што је у природи посебн део – стан број 4, површине 52,92 м², на првом спрату стамбене зграде на парцели .. КО Нови Сад II, у Новом Саду, улица ... број ..., и обавезане тужиле да туженој солидарно надокнаде трошкове првостепеног поступка од 191.650,00 динара. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужила за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиле су благовремено изјавиле ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 10/23), Врховни суд је оценио да ревизија није основана.

У 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, правни претходник тужила сада пок. ГГ започео је 2004. године изградњу вишестамбене зграде на кат. парцели .., КО Нови Сад II, улица ... број .. . Између правног претходника тужила као продавца и тужене као купца закључен је 10.06.2004. године предуговор о купопродаји двособног стана у изградњи у овом објекту, површине 52 м², на првом спрату, за износ купопродајне цене од 33.800,00 евра (650,00 евра по м²). Исплата купопродајне цене договорена је на следећи начин: 10.000,00 евра на дан закључења предуговора, 4.000,00 евра у року од месец дана од дана потписивања предуговора откупом старе девизне штедне купца код „Дафимент банке“ вредности 9.036,00 евра са договореним откупом продавца у вредности од 5.389,87 евра (што укупно износи 19.389,87 евра) а преосталих 14.410,13 евра са отплатом од по 500,00 евра месечно почев од првог месеца по потписивању предуговора, уз обавезу тужене да обезбеди готовински кредит путем банке ради исплате на тај начин преосталог дуга у целости, с тим да све оно што није предвиђено и дефинисано предуговором буде дефинисано купопродајним уговором. Потписи уговарача на предуговору нису оверени пред судом. Правни претходник тужила је усмено саопштио туженој да је рок за завршетак изградње септембар 2004. године, што је она прихватила.

Тужена је правном претходнику тужила на име дела купопродајне цене исплатила: износ од 10.000,00 евра приликом закључења предуговора дана 10.06.2004. године (што је и констатовано у предуговору), затим 2000,00 евра (о чему је сачињена признаница) и дана 06.04.2006. године 1.000,00 евра (о чему је сачињена признаница). Поред тога, на име дела купопродајне цене тужена је правном претходнику тужила предала и фотокопију потврде о штедни код „Дафимент банке“ којом се потврђује да на штедни код те банке има 10.000,00 ДМ, након чега нису закључили уговор о преносу потраживања. Тужена није банци подносила захтев за одобрење кредита. У време када је правни претходник тужила увео тужену у посед спорног стана 2006. године зграда је била грађевински завршена, али без дозволе за прикључење на грејање и струју и без употребне дозволе. Након ступања у посед спорног стана, тужена је извршила одређене поправке у стану и платила трошкове наведених прикључака, по ком основу је имала укупан издатак од 2.050,00 евра (који јој је правни претходни тужила признао као део купопродајне цене).

У време смрти правног претходника тужила (2014. године) зграда у улици ... бр. .. није била етажирана, па је у целини била предмет наслеђивања. Оставински поступак окончан је доношењем правноснажног решења Основног суда у Новом Саду О 5933/16 од 14.12.2016. године којим је утврђено шта чини његову заоставштину и ко су наследници, тако што је за наследника оглашена ћерка АА – овде првотужила, с тим што је заоставштине издвојен, између осталог, и неуписан у јавној књизи стан на првом спрату од 56 м², у предметној стамбеној згради, који је предат у својину његовој ванбрачној супрузи ББ – овде друготужили на име заједничке сутековине са оставиоцем. Након етажирања, у Катастру је на правног претходника тужила као

власника извршен упис четворособног стана број 2, на првом спрату, површине 90 м². Актуелно, у Листу непокретности .. КО Нови Сад II, на парцели .., уписана је зграда површине 101 м², а на посебном делу зграде - стану број 2, површине 90 м², као власник уписана је првотужиља АА (подаци РГЗ СКН Нови Сад на дан 21.01.2022. године).

За разлику од овако уписаног стана у катастру, у природи су саграђена и продата два стана на првом спрату (према нацрту посебних делова зграда), и то: непарничару ДД стан број 3 (површине 37,71 м²), а туженој стан број 4 (површине 52,92 м²), који су одвојене целине и налазе се један преко пута другог. Тужиле су путем е-маил преписке (почев од 10.07.2018. године) контактирале тужену у више наврата, да би 06.11.2018. године изјавиле да због неиспуњења уговорних обавеза раскидају уговор који је њихов правни претходник закључио са туженом, те поставиле захтев за иселење тужене и предају спорног стана у року од три дана. Тужена је одбила да то учини, сматрајући да није дужна да испуни своју обавезу јер правни претходник тужиља као друга уговорна страна није испунио своју обавезу (у смислу завршетка стана који је предмет предуговора).

Полазећи од утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио тужбени захтев, с позивом на одредбе чланова 12., 17. став 1., 124., 126. ставови 2. и 3. и 127. Закона о облигационим односима и одредбу члана 37. Закона о основама својинско-правних односа, сматрајући да је дошло до раскида предметног предуговора о купопродаји спорног стана закљученог између правног претходника тужиља и тужене једностраном изјавом тужиља од 16.11.2018. године. Према ставу првостепеног суда, правни претходник тужиља је испунио своју уговорну обавезу у претежном делу изградњом зграде и грађевинским завршетком стамбених јединица у њој (укључујући стан који је предат туженој), без обзира на утврђене недостатке (непостојање прикључака за струју и воду), док тужена своју уговорну обавезу није извршила у претежном делу јер је од уговорене купопродајне цене од 33.800,00 евра исплатила свега 15.050,00 евра (13.000,00 евра у готовини и 2.050,00 евра за отклањање недостатака и прибављања прикључака), што не чини ни 50% уговорене купопродајне цене. Није прихватио тврдњу тужене да је предајом правном претходнику тужиља као продавцу фотокопије потврде о штедњи код бивше „Дафимент банке“, а без даљег уговора о преносу тих средстава, извршила исплату и износа од 5.389,87 евра, јер продавац није могао само на основу фотокопије потврде да наплати своје потраживање, а ни сама тужена нема сазнање да ли је то учинио. Како је предуговор раскинут, тужена предметни стан држи без правног основа и има обавезу да га преда друготужиљи ББ као власнику (који представља део стана који је наследила првотужиља АА).

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев тужиља као неоснован, с позивом на одредбе члана 26. Закона о облигационим односима и одредбе чланова 4. став 3., 5. став 3., 7. ставови 1. и 2., 11. став 1. тачка 3. Закона о регулисању јавног дуга СР Југославије по уговорима о девизним депозитима грађана ороченим код „Дафимент банке“ АД Београд у ликвидацији и по девизним средствима грађана положеним код банке привратне привреде Црне Горе ДД Подгорица („Службени лист СРЈ“, бр. 36/02) и члан 321. Закона о парничном поступку. Према ставу другостепеног суда, предметни писмени предуговор о купопродаји стана у изградњи закључен између правног претходника тужиља и тужене у складу са

одредбом члана 630. Закона о облигационим односима представља пуноважан уговор о грађењу који је извршен у претежном делу од стране оба уговарача. Ово стога што је 2006. године правни претходник тужила предао туженој уговорени стан, при чему јој до своје смрти 2014. године није спорио право на законити посед стана, док је тужена од укупно уговорене купопродајне цене од 33.800,00 евра исплатила 20.439,87 евра (60,47%), и то: исплатом новчаног износа од 15.050,00 евра (13.000 у готовини и 2.050,00 евра на име довршетка стана) и предајом потврде о својој старој девизној штедни код „Дафимент банке“ вредности 9.036,00 евра са договореним откупом продавца у вредности од 5.389,67 евра у складу са уговором. Пошто је тужена своју обавезу извршила на уговором предвиђени начин, а нема података да је правни претходник тужила за живота захтевао исплату остатка купопродајне цене, нити да је захтевао раскид уговора, терет доказивања постојања околности да је стара девизна штедња нереализована падао би на тужиле, као правне следбенице продавца, што оне нису доказале. Поред тога, према ставу другостепеног суда у време када су тужиле позвале тужену да документује чињеницу да је исплатила купопродајну цену њиховом правном претходнику, тужена је била у мирном поседу спорног стана 12 година. Државина оваквог квалитета довела је до стицања својине на изграђеном стану површине 52 м² по основу редовног одржаја у смислу одредбе члана 28. став 2. у вези одредбе члана 72. Закона о основама својинско-правних односа. Према изнетом, а сагласно одредби члана 37. Закона о основама својинско-правних односа тужена има правни основ за државину предметног стана, па тужиле неосновано захтевају његову предају у државину пошто није представљао заоставштину њиховог правног претходника по одредбама члана 1. Закона о наслеђивању.

По оцени Врховног суда, правилно је другостепени суд поступио када је преиначио првостепену пресуду и одбио као неоснован тужбени захтев тужила за утврђење да је раскинут предуговор о купопродаји и захтев друготужиле за предају у државину спорног стана.

Према Закону о облигационим односима (ЗОО), уговор је закључен кад су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора (члан 26.); предуговор је такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор (члан 45. став 1.); прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана форма услов пуноважности уговора (члан 45. став 2.); у двостраним уговорима ни једна страна није дужна испунити своју обавезу ако друга страна не испуни или није спремна да истовремено испуни своју обавезу, изузев ако што друго уговорено или законом одређено, или ако што друго проистиче из природе посла (члан 122. став 1.); ако на суду једна страна истакне да није дужна испунити своју обавезу док и друга страна не испуни своју, суд ће јој наложити да испуни своју обавезу када и друга страна испуни своју (став 2. овог члана); у двостраним уговорима, ако једна страна не испуни своју обавезу, друга страна може, ако није шта друго одређено, захтевати испуњење обавезе или под условима предвиђеним законом раскинути уговор простом изјавом, ако раскид уговора не наступа по самом закону, а у сваком случају има право на накнаду штете (члан 124.); кад испуњење обавезе у одређеном року представља битан састојак уговора, па дужник не испуни обавезу у том року, уговор се раскида по самом закону (члан 125. став 1.); уговор се не може раскинути због неиспуњења незнатног дела обавезе (члан 133.); уговор о грађењу је уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем објекту

изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену (чл. 630. став 1.); уговор о грађењу мора бити закључен у писменој форми (став 2. овог члана).

Према члану 2. Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/12, 74/15 и 28/15), стамбена зграда је самостална употребна целина коју сачињава склоп просторних јединица (са једним заједничким улазом), чија је основна намена становање (став 1.); стан је просторна јединица, односно скуп простора и просторија који чине посебну употребну целину која обезбеђује услове за живљење и боравак у њему (став 2.).

И по оцени Врховног суда, писмени предуговор о купопродаји стана у изградњи закључен дана 10.06.2004. године између правног претходника тужила као продавца и тужене као купца, који је за предмет имао двособан стан површине 52 м², на првом спрату вишестамбене зграде на кат. парцели .., КО Нови Сад II, улица ... бр. .., садржи елементе уговора о грађењу (члан 630. ЗОО) и представља пуноважан правни посао, за чији раскид нису испуњени услови, како то правилно сматра и другостепени суд, али из других разлога што нема утицаја на правилност и законитост побијане другостепене одлуке.

Имајући у виду правило о терету доказивања из члана 231. ЗПП, на тужилама је био терет доказивања да је њихов правни претходник своју уговорну обавезу испунио у целости или у претежном делу из предметног правног посла, односно доспелост испуњења уговорне обавезе тужене, као и испуњеност услова за његов раскид и исељење тужене из предметне непокретности, што оне нису доказале.

Наиме, супротно закључку оба нижестепена суда, правни претходник тужила као продавац стана у изградњи није извршио своју уговорну обавезу у претежном делу јер стан који је био предмет предуговора није у уговореном року (септембар 2004. године), а ни до своје смрти (2014. године) изградио у грађевинском и правном смислу према одређеном пројекту, уз издату грађевинску и употребну дозволу у смислу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.47/03 и 34/06, важећег у време закључња предметног правног посла, односно касније донетог Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09...42/13) и на основу њега донетог Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/12, 74/15 и 28/15), нити су након његове смрти то учиниле тужиле као његове правне следбенице. О томе током поступка није било доказа. Напротив, према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужила је туженој предао 2006. године заправо део стана на првом спрату укупне површине 90 м² (означен као стан бр. 2) који део има површину од 52,92 м² (означен као стан бр.4), а који је у грађевинском смислу, након мањих улагања од стране тужене (која јој је правни претходник тужила признао као део купопродајне цене) могао да се користи фактички за потребе становања, односно као засебна стамбена јединица јер има засебан улаз.

Током поступка тужиле нису доставиле доказ да је тај део стана (који тужена користи као свој стан) издвојен у правном смислу као посебна правна целина и као такав уписан у Катастру непокретности као основном и јавном регистру о

непокретностима и стварним правима на њима у смислу члана 4. став 1. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр.72/09 ... 41/18-др. закон), већ је у катастру уписан четворособан стан који носи ознаку бр.2 (чији део је стан бр. 4 који је правни претходник тужила предао туженој). Тачно је да ни тужена као купац стана у изградњи није извршила у целости своју уговорну обавезу, па ни у претежном делу. Извршеним уплатама, чак и када би се узео у обзир део цене према потврди о старој девизној штедњи код Дафимент банке коју је предала продавцу (у погледу чега није било насагласности међу уговарачима приликом закључења предуговора како то правилно закључује другостепени суд) тужена је извршила своју уговорну обавезу са свега 60%., што овде и није од утицаја на другачију одлуку. Како правни претходник тужила као продавац није испунио своју уговорну обавезу у целости, односно у претежном делу, не може се сматрати ни да је доспела обавеза купца – овде тужене да у целости испуни своју уговорну обавезу на име исплате уговорене цене (члан 122. став 2. ЗОО) у време када су је тужиле позвале да изврши у целости своју уговорну обавезу. Код изнетог, и по оцени Врховног суда нису испуњени услови из члана 124. ЗОО за раскид предметног правног посла, нити је до раскида дошло по сили закона.

Осим тога, према утврђеном чињеничном стању, тужена од примопредаје 2006. године до подношења тужбе у овој правној ствари (16.11.2018. године) несметано користи предати део зграде у улици ... број .. као двособан стан бр. 4 површине 52 м² на првом спрату (који има засебан улаз), а који након етажирања представља део четворособног стана бр. 2 (како је сада стање уписа у катастру), при чему правни претходник тужила за свога живота од ње није тражио исплату преосталог износа уговорене купопродајне цене (што се могло односити само на износ од 14.410,13 евра – како је то и наведено у предуговору). Стога је тужена, и по ставу Врховног суда, на основу члана 28. став 2. у вези члана 72. Закона о основама својинско правних односа одржајем на основу законите државине у трајању дужем од 10 година стекла право ванкњижне својине на предметном стану бр. 4., који има своје мере и границе, иако у правном смислу представља део стана бр. 2 (уписаног у катастру), због чега се тужбеним захтевом неосновано тражи предаја тог дела стана бр.2 у државину друготужили.

Код изнетог, неосновано се ревизијом тужила указује на погрешну примену материјалног права од стране другостепеног суда.

Из наведених разлога, одлучено је као у изреци применом члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа – судија
Мирјана Андријашевић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић