



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1631/2016
27.09.2017. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Јелене Боровац и Звездане Лутовац, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Радоња Дубљевић, адвокат у ..., против туженог ББ, на непознатом пребивалишту и боравишту, кога заступа привремени заступник Јасмина Селаковић Папић, адвокат у ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 299/16 од 06.04.2016. године, у седници већа одржаној 27.09.2017. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду број Гж 299/16 од 06.04.2016. године, тако што се **ОДБИЈА** жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду број П 8806/14 од 11.05.2015. године.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду број П 8806/14 од 11.05.2015. године је усвојен тужбени захтев тужиље према туженом, па је утврђено да тужиља има право својине на стану број ... у улици ... број ... у ... – ..., који се састоји од ходника, дневног боравка, кухиње, дегажмана, купатила, две собе и гардеробе, површине 57,96 м², у приземљу зграде подигнуте на катастарској парцели ... КО ..., што је тужени дужан да призна и трпи да тужиља своје право својине упише у јавним књигама када се за то стекну законски услови, те да тужиљи на име трошкова парничног поступка исплати износ од 261.800,00 динара, у року од 15 дана.

Апелациони суд у Београду је пресудом број Гж 299/16 од 06.04.2016. године преиначио пресуду Првог основног суда у Београду број П 8806/14 од 11.05.2015. године, тако што је одбио као неоснован тужбени захтев тужиље и њу обавезао да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 121.500,00 динара, у року од осам дана.

Против првобитне пресуде другостепеног суда, тужиља је изјавила благовремену ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужени је дао одговор на ревизију и тражио је трошкове за њен састав.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 403. став 2. тачка 2. и 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр. 72/11 и 55/14), па је оценио да је ревизија тужиле дозвољена и да је основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности, а у ревизији се не указује на какве друге повреде парничног поступка.

Према утврђеним чињеницама тужила и тужени су закључили предуговор о купопродаји стана у изградњи 01.10.2008. године који су оверили код Првог општинског суда у Београду. Тужени се као продавац обавезао да ће тужилу као купцу изградити по систему „Кључ у руке“ стан број ... у улици ... број ... у ... – ..., који се састоји од ходника, дневног боравка, кухиње, дегажмана, купатила, две собе и гардеробера нето површине 57,96 м² у приземљу зграде у изградњи на катастарској парцели број ... КО ..., за уговорену цену од 73.800 евра. Уговорено је да је крајњи рок изградње 31.03.2009. године. Чланом 2. је уговорено да ће продавац и купац закључити уговор о купопродаји потпуно изграђеног предметног стана. Тужени се обавезао да ће о свом трошку обезбеди технички пријем зграде и правноснажну употребну дозволу као доказ да је изградња зграде завршена, као и да зграду укњижи у земљишним и другим јавним књигама, у року од 60 дана од добијања употребне дозволе. Тужила је исплатила износ од 7.000 евра на име капаре и износ од 59.800 евра на име цене, а тужени је потписом потврдио пријем наведених износа. Тужени је прекинуо извођење радова крајем априла 2009. године. Тужила је као што су и други купци станова у згради, ушла у посед стана иако објекат није био завршен, па је морала да изврши додатне грађевинске радове, а објекат ни до данас није технички примљен нити легализован.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио тужбени захтев тужиле на основу члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, јер је оценио да је тужила стекла право својине на основу предуговора о купопродаји који је оверен у суду јер је тужила ушла у посед стана и исплатила претежни део купопродајне цене стана.

Апелациони суд је заузео другачије правно становиште, па је оценио да тужбени захтев тужиле није основан и преиначио је првостепену пресуду тако што је одбио тужбени захтев. Навео је да предуговор прописан чланом 45. Закона о облигационим односима не представља основ за промет непокретности и да тужила не може на основу предуговора да тражи утврђење права својине, те да је тужилу према наведеној законској одредби омогућено да тражи испуњење уговорне обавезе, односно да захтева од суда да другој страни која одбија да приступи закључењу главног уговора наложи да то уради у року који јој суд одреди, а како тужила такав захтев није ни поставила, већ захтев за признање права власништва, закључени предуговор не може бити основ стицања права својине.

Врховни касациони је ценио садржину уговора о купопродаји стана у изградњи који је означен у наслову као предуговор, па је закључио да су се уговорне стране сагласиле не само о битним састојцима уговора, већ о свим обавезама продавца и купца до предаје у посед и уписа објекта у коме се стан налази у јавним књигама. Утврђено је да је тужила исплатила претежни део цене од уговорених 73.800 евра тужила је

исплатила 66.800 евра. Тужени није поступио по уговору и зграду и стан није завршио до рока из уговора 31.03.2009. године, већ је следећег месеца напустио градњу и налази се на непознатом месту боравка. Тужила, као и други купци станова у згради коју је тужени градио, су се уселили у стан и завршили изградњу станова које су купили. Наслов уговора не одређује његову природу, већ садржина уговора. Овај уговор (који је у наслову означен као предуговор) је закључен у законом прописаној форми, потписи уговорника су оверени код суда, те је закључен у форми како је то прописано чланом 4. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ број 42/98, 111/2009), који је важио у време када је овај уговор закључен. Према томе, правилан је закључак првостепеног суда да је тужила стекла право својине на предметном стану на основу члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СРЈ“ број 29/96 и „Службени гласник РС“ број 115/05) због чега је и усвојио тужбени захтев тужиле.

Врховни касациони суд је оценио да је ревизија тужиле основана па је одлучио као у изреци на основу члана 416. став 1. ЗПП.

Тужили се не досуђују трошкови ревизијског поступка, иако је успела са ревизијом, јер није поставила опредељени захтев на основу члана 163. ст. 1. и 2. ЗПП.

**Председник већа - судија
Предраг Трифуновић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић