



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 16890/2024
05.11.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Синиша Ђалић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Драган Бабић, адвокат из ..., ради предаје непокретности у државину и неоснованог обogaћења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2445/23 од 17.04.2024. године, у седници одржаној 05.11.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2445/23 од 17.04.2024. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2445/23 од 17.04.2024. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена пресуда Вишег суда у Ваљеву П 28/22 од 28.02.2023. године, у ставовима првом, другом и четвртом изреке, којима је усвоиен тужбени захтев и обавезан тужени да тужиоцу преда у државину, ослобођено од свих лица и ствари, пољопривредно земљиште површине 6307 м², које се налази на к.п. бр. .. КО ..., пољопривредно земљиште површине 5000 м², које се налази на к.п. бр. .. КО ..., објекат бр. 1-пословни објекат (магацински простор), површине 884 м², који се налази на к.п. бр. .. КО ... и објекат бр. 1 – подно складиште, површине 857 м², који се налази на к.п. бр. .. КО ..., да тужиоцу, на име дуга за неплаћену закупнину, за период коришћења без основа напред наведених непокретности од 01.09.2015. године до 26.05.2022. године исплати 145.500 евра, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања, са каматом по стопи коју прописује Закон о затезној камати обрачунатој на исти начин као и главни дуг од 26.05.2022. године као дана подношења тужбе до исплате, као и да му на име накнаде трошкова парничног поступка исплати 414.000,00 динара. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, из свих законских разлога, са предлогом да се о ревизији одлучи као изузетно дозвољеној, применом члана 404. Закона о парничном поступку.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Ревизија је дозвољена у смислу члана 403. став 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011... 10/2023, у даљем тексту: ЗПП), због чега није било места оцени дозвољености изузетне ревизије, применом члана 404. ЗПП.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП, Врховни суд је оценио да ревизија туженог 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, а у поступку пред другостепеним судом нису учињене ни друге битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. ст. 1. и 2. ЗПП, због којих се ревизија може изјавити, па нема ни повреде из члана 374. став 1. ЗПП, у вези члана 396. истог закона, да би била разлог за изјављивање ревизије у смислу члана 407. став 1. тачка 3. ЗПП. Другостепени суд је у образложењу побијане пресуде у складу са ставом 1. тог члана оценио све жалбене наводе туженог и дао разлоге које је узео у обзир, а који су били од значаја за правилну одлуку о изјављеној жалби. Наводе у ревизији којима се указује да је у поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, Врховни суд није ценио, јер се ревизија из овог разлога не може изјавити у смислу члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и тужени су 29.04.2010. године закључили предуговор о купопродаји непокретности у власништву тужиоца, ближе одређених у ставу првом изреке првостепене пресуде, заједно са три цистерне за течно гориво и трафостаницу. Уговорена је купопродајна цена од 200.000 евра, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања и динамика плаћања у шест рата, са ближе одређеним износима и датумима доспелости, а најкасније до 31.07.2013. године. Чланом 4. предуговора тужилац се, као продавац, обавезао да у року од 60 дана од овере предуговора обезбеди правноснажни упис брисања извршне вансудске хипотеке и забележби хипотекарне продаје предметних непокретности у корист АИК Банке, а чланом 9. предуговора странке су се обавезале да закључе главни уговор о купопродаји непокретности у року од 7 дана од дана правноснажности решења којим се бришу извршне вансудске хипотеке и забележбе хипотекарне продаје. Након закључења предуговора, тужилац је изршио своју уговорну обавезу у погледу уписа брисања извршне вансудске хипотеке, а тужени је тужиоцу исплатио 50.000 евра. Међутим, како тужени није наставио да плаћа уговорену купопродајну цену, нити је то учинио и након истека уговорених рокова, странке су 29.04.2015. године закључиле Протокол о износу укупног дуга туженог према тужиоцу у износу од 150.000 евра због неплаћене купопродајне цене из предуговора и дуг због неплаћене електричне енергије у износу од 304.106,25 динара, а 20.08.2015. године су закључиле и пред јавним бележником овериле уговор о безусловном раскиду предуговора и уговориле обавезу туженог да тужиоцу врати у државину предметне непокретности у истом или бољем стању, да измири све неисплаћене рачуне за комуналне услуге, да му врати три цистерне за течно гориво и трафостаницу, као и све покретне ствари које је преузео

приликом ступања у посед непокретности. Чланом 3. уговора о раскиду је предвиђено право прече куповине предметних непокретности у корист туженог у наредна три месеца од дана раскида предуговора и евентуална закупнина, у ком случају је цена закупа непокретности 1.800 евра месечно. Тужени није тужиоцу по раскиду предуговора предао у посед предметне непокретности, нити је до дана подношења тужбе у овој правној ствари плаћао закупнину у уговореном износу.

На овако утврђено чињенично стање, правилно су нижестепени судови применили материјално право из одредби члана 37. Закона о основама својинскоправних односа и члана 17. Закона о облигационим односима, цитираних у образложењу првостепене пресуде и оценили да је тужбени захтев за предају непокретности и исплату дуга по основу неплаћене закупнине основан.

Неосновани су наводи ревизије којима се оспорава правилна примена материјалног права.

Наиме, тужени ни након истека уговорених рокова за исплату купопродајне цене непокретности исту није исплатио у целости, због чега су странке споразумно раскинуле предуговор о куповини и уговориле обавезу туженог да тужиоцу врати у државину предметне непокретности и да му плаћа евентуалну закупнину у износу од 1.800 евра месечно. Како је раскидом предуговора о куповини доспела обавеза туженог да се исели из непокретности и да их преда тужиоцу испражњене од лица и ствари, по којој тужени није поступио, већ је наставио да их користи, при чему није плаћао уговорену закупнину, то је и по оцени Врховног суда тужени у обавези да тужиоцу преда непокретности у посед, јер их држи без правног основа, као и да му за период од раскида преуговора о купопродаји до дана подношења тужбе у овој правној ствари исплати закупнину у уговореном месечном износу.

У ревизији се понављају наводи који су истицани у жалби против првостепене пресуде, а другостепени суд је у образложењу побијане пресуде оценио све жалбене наводе туженог којима је с позивом на битне повреде одредаба парничног поступка учињене у поступку пред првостепеним судом и с позивом на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање и погрешну оцену изведених доказа оспоравао правилност првостепене пресуде. По оцени Врховног суда другостепени суд је дао правилне разлоге које је узео у обзир, а који су били од значаја за правилну одлуку о изјављеној жалби. С тим у вези, супротно наводима ревизије, другостепени суд је ценио и жалбене наводе туженог да је купопродајну цену непокретности исплатио уплатом на рачун тужиоца новчаног износа који је фирма „Агродамил“ из Осечине добила од кредита од Фонда за развој, као и да је по раскиду предуговора плаћао тужиоцу закупнину, али и по оцени Врховног суда чињенично стање, засновано на писаним доказима и исказима странака и саслушаних сведока, о уговорном односу између парничних странака и висини дуга, тужени према правилима о терету доказивања из члана 231. ЗПП није оспорио правно релевантним доказима.

Из наведених разлога, применом члана 414. ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке.

Тужиоцу не припада право на накнаду трошкова ревизијског поступка, јер састав одговора на ревизију није била нужна радња за одлучивање у ревизијском поступку, па је применом члана 165. ЗПП одлучено као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Бранка Дражић,с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**