



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ  
Гж. 4322/16  
20.12.2016. године  
Нови Сад

## У ИМЕ НАРОДА

Апелациони суд у Новом Саду, у већу судија Бранке Бајић, председника већа, Весне Сладојевић и Снежане Глушчевић Симовљевић, чланова већа, у правној ствари **тужилаца АА и ББ** обоје из ..., које заступају Стеван Анђелић и Маријана Тешановић, адвокати у Новом Саду, против **тужених "ВВ"** из ..., и ГГ из..., које заступа Зоран Ристић, адвокат у Новом Саду, ради утврђења и исплате, одлучујући о жалбама тужилаца и туженог "ВВ" изјављеним против пресуде Вишег суда у Новом Саду, П.56/14 од 06.06.2016. године и жалби тужених против решења о одбијању предлога за укидање привремене мере садржаног у допунској пресуди Вишег суда у Новом Саду, П.56/14 од 03.10.2016. године, у седници већа одржаној 20.12.2016. године, донео је

## ПРЕСУДУ

Жалбе тужилаца и туженог „ВВ“ се **ДЕЛИМИЧНО УСВАЈАЈУ** па се пресуда Вишег суда у Новом Саду, П.56/14 од 06.06.2016. године **ПРЕИНАЧУЈЕ**

- у побијаном одбијајућем делу примарног тужбеног захтева тако што се утврђује да су тужиоци АА и ББ сувласници у једнаким деловима на новоизграђеним становима у ..., и то: двособном стану број ... на површине ... на другом спрату у улазу "А" и на двособном стану број ... на другом спрату, површине од ... на улазу "А", оба у вишестамбеној згради саграђеној на парц. бр. ... КО ..., што је тужени „ВВ“ из ... дужан трпети да се тужиоци на основу ове пресуде, након исказивања некретнина у катастарским оператима, укњиже као носиоци права власништва, све у року од 15 дана, док се у преосталом побијаном одбијајућем делу примарног тужбеног захтева, којим је одбијен тужбени захтев за утврђење права сувласништва, у једнаком деловима тужилаца, на трособном стану број ... на улазу "Б" на првом спрату у површини од ..., као и у делу да су тужени „ВВ“ из ... и ГГ дужни трпети да се тужиоци могу на основу ове пресуде, након исказивања некретнина у катастарским оператима укњижити на истима као носиоци права власништва, све у року од 15 дана, **ПОТВРЂУЈЕ;**

- у побијаном усвајајућем делу евентуалног тужбеног захтева тако што се тужбени захтев којим су тужиоци тражили да се раскине уговор о размени непокретности закључен ... године између тужилаца АА и ББ и туженог "ВВ" из ..., оверен пред Општинским судом у Новом Саду, Ов1. ... дана ... године **ОДБИЈА;**

- у побијаном усвајајућем делу евентуалног тужбеног захтева за исплату тако што се захтев за исплату преко износа 6.241.163,12 динара па до првостепеном пресудом досуђеног износа од 19.834.123,50 динара, са затезном каматом почев од 13.11.2015. године до исплате **ОДБИЈА**, док се

- **ПОТВРЂУЈЕ** у преосталом непреиначеном делу којим је обавезан тужени "ВВ" из ... да тужиоцима исплати износ од 6.241.163,12 динара, са затезном каматом почев од

13.11.2015. године до исплате, у делу одлуке о трошковима поступка и делу којим је одбијен захтев туженог „ВВ“ за исплату износа од 142.500 еура, са каматом од 26.02.2008.године до исплате.

- Жалба туженог „ВВ“ из ... се **ОДБИЈА**, а жалба туженог ГГ **УСВАЈА**, па се решење о одбијању предлога за укидање привремене мере садржано у допунској пресуди Вишег суда у Новом Саду, П.56/14 од 03.10.2016. године **ПОТВРЂУЈЕ** у односу на туженог „ВВ“ из ..., док се у односу на туженог ГГ **ПРЕИНАЧУЈЕ** тако што се привремена мера одређена решењем Вишег суда у Новом саду П. 56/14 од 16.06.2014. године **УКИДА**.

Свака странка сноси своје трошкове жалбеног поступка.

### Образложење

Побијаном пресудом примарни тужбени захтев, којим су тужиоци тражили да се утврди да су сувласници у једнаким деловима на новоизграђеним становима у ... и то: трособном стану број ... на улазу "Б" на првом спрату, површине ..., двособном стану број ..., површине ... на другом спрату на улазу "А" и на двособном стану број ..., на другом спрату, површине ... на улазу "А", сви у вишестамбеној згради саграђеној на парц. бр. ... К.О. ..., те да су тужени дужни трпети да се тужиоци могу на основу ове пресуде, након исказивања некретнина у катастарским оператима укњижити на истима као носиоци права власништва, све у року од 15 дана је одбијен.

Евентуални тужбени захтев је у односу на туженог "ВВ" делимично усвојен, раскинут је уговор о размени непокретности закључен ... године између тужилаца АА и ББ и туженог "ВВ" оверен пред Општинским судом у Новом Саду под бројем Ов1. ... дана ... године, па је обавезан тужени "ВВ" да тужиоцима исплати износ од 19.834.123,50 динара, са затезном каматом почев од 13.11.2015. године до исплате, на име исплате противвредности станова које су тужиоци требали добити по уговору о размени, док је у преосталом делу евентуални тужбени захтев, којим је тражено да се обавезу тужени да тужиоцима солидарно исплате износ од 25.480,00 евра на име уговорене накнаде штете са припадајућом затезном каматом почев од подношења тужбе до исплате, све у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате, све у року од 15 дана од правоснажности под претњом извршења одбијен. Одбијен је компензациони приговор туженог "ВВ"у износу од 142.500 еура, са каматом од 26.02.2008.године до исплате.

Обавезан је тужени "ВВ" да на име накнаде трошкова парничног поступка исплати тужиоцима износ од 763.285,35 динара, у року од 15 дана од правоснажности пресуде.

Обавезани су тужиоци АА и ББ да туженом ГГ на име накнаде трошкова поступка исплате износ од 320.250,00 динара, у року од 15 дана.

Допунском пресудом предлог туженог "ВВ"од 05.09.2016. године и туженог ГГ од 27.07.2016. године за доношење допунске пресуде је усвојен, па је одбијен евентуални тужбени захтев тужилаца, којим је тражено да се раскине уговор о размени непокретности закључен ... године између тужилаца АА и ББ и туженог "ВВ" из ... оверен пред Општинским судом у Новом Саду под бројем Ов1. ... дана .... године, те да се обавезу тужени "ВВ" и ГГ да солидарно исплате тужиоцима износ од 19.834.123,50 динара са затезном каматом почев од 13.11.2015. године до исплате, на име исплате противвредности станова које су тужиоци требали добити по уговору о размени, као и да се обавезу тужени 1. и 2.реда да тужиоцима солидарно исплате износ од 25.480,00 евра на име уговорене накнаде штете са припадајућом затезном каматом почев од подношења тужбе до исплате, све у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате, све у року од 15 дана од правоснажности под претњом извршења, у односу на туженог ГГ у целисти.

Предлог туженог "ВВ" од 05.09.2016. године за укидање привремене мере одређене решењем Вишег суда у Новом Саду, П. 56/14 од 16.06.2014. године је одбијен.

Против пресуде првостепеног суда од 06.06.2016. године тужиоци и тужени "ВВ" су изјавили дозвољене и благовремене жалбе из свих законом прописаних разлога из члана 373 ЗПП, а тужиоци и тужени "ВВ" жалбом указују и на постојање битне повреде поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, те су поставили захтев за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Тужени "ВВ" је дао одговор на жалбу тужилаца.

Против допунске пресуде у делу којим је одбијен предлог за укидање привремене мере одређене решењем Вишег суда у Новом Саду, П. 56/14 од 16.06.2014. године, благовремену и дозвољену жалбу су изјавили тужени из свих законом прописаних разлога из члана 373, у вези члана 402 ЗПП, те су поставили захтев за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Жалбе тужилаца и туженог "ВВ" изјављене против пресуде Вишег суда у Новом Саду, П.56/14 од 06.06.2016. године су **делимично основане**.

Жалба тужених изјављена против решења о одбијању предлога за укидање привремене мере садржаног у допунској пресуди Вишег суда у Новом Саду, П. 56/14 од 03.10.2016. године је **делимично основана**.

Против првостепене пресуде тужени „ВВ“ је изјавио допуну жалбе, која је код овог суда запримљена 21.12.2016. године. Како је у конкретном случају првостепена пресуда наведеном туженом достављена 21.07.2016. године, а тужени је изјавио допуну жалбе по протеку законског рока од 15 дана за изјављивање жалбе (21.12.2016. године), то је изјављена допуна жалбе као таква неблаговремена и из истог разлога није разматрана од стране овог суда.

Испитујући побијану пресуду и решење, у складу са одредбом члана 386 став 3 и 402 ЗПП, овај суд је установио да је пресуда Вишег суда у Новом Саду, П. 56/14 од 06.06.2016. године донета без битних повреда одредаба парничног поступка и делимично погрешном применом материјалног права на правилно и потпуно утврђено чињенично стање, док је побијано решење о одбијању предлога за укидање привремене мере садржано у допунској пресуди Вишег суда у Новом Саду, П. 56/14 од 03.10.2016. године донето без битних повреда одредаба парничног поступка, делимично погрешном применом материјалног права на правилно на потпуно утврђено чињенично стање.

Супротно жалбеном указивању тужилаца и туженог "ВВ", побијана пресуда садржи јасне и довољне разлоге о чињеницама које су од значаја за пресуђење правилном применом материјалног права, ваљано образложење оцене изведених доказа на основу којих су те чињенице утврђене и навођење разлога због којих је на основу утврђених чињеница донета одлука о тужбеном захтеву као у изреци пресуде, тако да нема нејасноћа, нити противречности између изреке, односно разлога пресуде и стања у списима предмета или других недостатака због којих се наведена пресуда не би могла испитати у жалбеном поступку, па тиме ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП.

Супротно жалбеном указивању тужилаца да се пресуда не може испитати, јер приликом одлучивања о евентуалном тужбеном захтеву није одређено у ком року тужени "ВВ" треба да исплати износ од 19.834.123,50 динара, са затезном каматом почев од 13.11.2015. године, иако је захтевом тражена исплата у року од 15 дана, пресуда није захваћена битном повредом из члана 374 став 2 тачка 12, с обзиром на то да је одредбом члана 345 став 2 ЗПП прописано да је рок за извршење чинидбе 15 дана, ако посебним прописима није другачије предвиђено, да суд може да одреди дужи рок за извршење

чинидбе која се не састоји у новчаном давању, као и да у меничним и чековним споровима рок за извршење чинидбе износи осам дана, због чега је рок у коме тужени треба да изврши своју обавезу законом прописан.

Првостепени суд утврђује да су на дан 05.02.2008.године тужиоци били уписани, без терета, у ЛН број ... КО Нови Сад 1 као сувласници у по  $\frac{1}{2}$  дела на породичној стамбеној згради у ... - објекат преузет из земљишне књиге, и на две помоћне зграде, обе на истој адреси, а све на парц. бр. ..., површине ..., која представља градско грађевинско земљиште на коме су тужиоци имали право коришћења.

Тужиоци и тужени "ББ" су .... године закључили уговор о размени некретнина, који је оверен пред Општинским судом у Новом Саду дана .... године (Ов1. ...). Уговор су потписали тужиоци и тужени ГГ, као законски заступник туженог "ВВ". Чланом 1. уговора уговорне стране сагласно констатују да су тужиоци сувласници у међусобно једнаким деловима на непокретности уписаној у ЛН број ... КО Нови Сад 1, а што у природи представља породичну стамбену зграду са помоћним објектима у ..., саграђене на парц. бр. ... површине ... Чланом 2 уговора тужиоци своје непокретности описане у члану 1 уговора преносе у власништво туженом "ВВ", док овај тужени на име примљених непокретности преноси у својину тужилаца три двособна стана у површини од  $50\text{m}^2$ , који ће се налазити по вертикали један изнад другог (и то приземље, први и други спрат) у вишестамбеној згради која ће се градити на локацији ..., на парц. бр...., површине ..., уписане у ЛН број ... КО .... Чланом 3 уговора уговорне стране дају једна другој клаузулу интабуланди, односно да се свака уговорна страна без посебног питања и одобрења друге уговорне стране може укњижити као власник у катастарским, земљишним и другим књигама на некретнинама које су им припале по овом уговору. Чланом 4 уговора тужиоци су се обавезали да најкасније до 31.05.2008. године предају у посед туженом "ВВ" слободне од лица и ствари непокретности описане у члану 1 уговора, док тужени "ВВ" има право да демонтира и однесе једну улазну колску капију, једну улазну капију за пешаке, четири климе и два канделабера. Чланом 5 уговора тужени "ВВ" се обавезао да тужиоцима преда у власнички посед три двособна стана сваки површине од  $50\text{m}^2$ , најкасније до 30.06.2009. године, а у случају оправданих околности, овај рок се може продужити за још 30 дана, да ако ни после овог рока станови не буду предати тужиоцима, тужени "ВВ" се обавезао да за период кашњења, рачунајући од истека накнадних 30 дана, за сваки стан плаћа 200 евра месечно тужиоцима, те да након утврђења коначне површине предметних станова уколико је мања од  $50\text{m}^2$  тужени "ВВ" изврши доплату тужиоцима, а уколико је површина већа од  $50\text{m}^2$  тужиоци ће извршити доплату туженом "ВВ", а по ценама које буду важиле у време предаје поседа предметних станова. Чланом 6 уговора је регулисано да су непокретности које се размењују овим уговором исте вредности, те да ће тужени "ВВ" евентуални порез на промет апсолутних права по овом уговору у целисти сносити.

Градска управа за урбанизам и стамбене послове је 29.05.2009. године, поступајући по захтеву тужених донела решење којим се издаје одобрење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности сутерен, приземље, два спрата и поткровље (Су+П+2+Пк) са двоаменским склоништем, топлотном подстаницом и гаражама у сутерену, локалима и становима у приземљу, становима на спратовима и поткровљу и са пасажом у ...,на парц. бр. ... К.О. ... чији су инвеститори тужени. Према том одобрењу објекат садржи 41 стамбену јединицу, 2 локала, 12 гаража и једно склониште, док су тужени изградили 58 стамбених јединица.

Пре добијања наведеног одобрења тужени су морали да сруше објекте да би објединили парцеле, да изврше парцелацију и исходују сву документацију за обједињавање парцела након чега је почела градња, коју је инспекција обуставила јер је недостајала пријава радова за коју је опет било неопходно прикупити комплетну документацију укључујући плаћање накнаде ЗИГ, добијање сагласности од ЕПС, Телекома, Водовода-канализације, Топлане што је прибављено у октобру 2010. године. Због наступајуће зиме радови су почели у марту 2011. године и трајали су до 2013. године када је градња завршена, с тим што технички пријем није урађен, јер је приликом градње одступљено од

пројекта. За наведено одступање је накнадно добијена сагласност за легализацију комплетног објекта, али технички пријем још увек није завршен. Тужени „ВВ“ је извршио обједињавање три парцеле на којима је сазидао предметни објекат, с тим што му је од укупне површине парцела одузет део за изградњу улице, за шта је добио одговарајућу накнаду од Града, тако да му је преостала површина од 1428 м<sup>2</sup>, односно око 750 м<sup>2</sup>, с обзиром на дозвољеност изграђености парцеле од 50 %.

Надаље је утврђено, да су тужиоци са законским заступником туженог „ВВ“ постигли договор да им поред изградње 3 стана исплати и новчани износ од 142.500,00 евра, који новац је тужени „ВВ“ и исплатио тужиоцима. Тужиоци су се у јуну-јулу 2008 године иселили из своје куће и предали је туженом „ВВ“. Претходно су измирили све комуналије за кућу, одјавили коришћење гаса и легализовали спрат куће о чему су туженом ГГ доставили документацију. Кућа је предата без терета и са оном квадратуром како је уговорено, а тужени „ВВ“ никада није имао примедби на предату квадратуру.

Тужени „ВВ“ није завршио градњу у уговореном року од годину дана, а кашњење је тужиоцима образложио постојањем проблема. По истеку рока од годину дана били су само изливени темељи, па је тужени „ВВ“ тужиоцима почео да исплаћује уговорену накнаду за кашњење од 200 евра месечно по стану и укупно им је по том основу исплатио око 7.200,00 евра.

Тужиоци су у наредном периоду тешко остваривали контакт са туженима, а када су и успели да разговарају са туженим ГГ он им је обећавао да ће станови бити предати за пола године до годину дана која обећања су се наставила све до 2013. године када је тужилац АА приметио обавештење на вратима зграде у улици ... У обавештењу, које је снабдевено печатом туженог „ВВ“ и потписом законског заступника туженог „ВВ“, овде туженог ГГ, без датума, је наведено да су завршени сви радови на објекту ... и да су измирене све обавезе према јавним предузећима (Водовод и канализација, Електровојводина, Топлана), да су водовод и канализација прикључени, као и електрична енергија, а прикључак топлане се очекивао у најскорије време. У обавештењу је наведено да ће све уговоре и анексе купаца који су купили станове преко "... радити адвокат Мира Чоловић код које се налази и елаборат о етажирању по коме је направљен и коначни обрачун, а због објективних разлога, у циљу комплетног завршетка објекта (укњижавање, прикључци) не постоји могућност исплате пенала. Овера уговора, усељење и улазак у посед ће бити могући тек по измирењу свих уговорених обавеза. Подела кључева за оне који су измирили обавезе ће бити одмах после божићних празника.

Иако је тужилац АА схватио да се поменуто обавештење односи само на лица која су купила станове, а не и на она која су извршила замену, ипак се обратио поменутој адвокатици, а она му је рекла да је од туженог „ВВ“ добила информацију да се позивају само људи који су закључили уговоре о куповини станова. Тужилац АА се потом обратио туженом ГГ који му је рекао да ће они бити позвани на закључење анекса којим ће се прецизније одредити и дефинисати станови са њиховом површином. Након завршетка градње радник туженог „ВВ“ је тужиоцима и њиховом сину ДД показао станове који су били њима намењени и тужиоци су тада уочили да станови нису изграђени у складу са обавезом туженог „ВВ“ из уговора. Тим поводом су контактирали са туженим ГГ и са њим постигли усмени договор да им припадну два стана од 50 м<sup>2</sup> у улазу А и један од 84 м<sup>2</sup>, те се споразумели да се ускоро нађу и закључе анекс уговора којим би прецизирали површине и бројеве станова те обрачунали пенале које им тужени „ВВ“ дугује, те да се види да ли то покрива добијену квадратуру станова. Тужени ГГ је тужиоцима у више наврата обећавао да ће се састати и коначно договорити, али се то није догодило и анекси нису закључени.

Син тужиоца ДД је потом преко своје девојке сазнао да агенција за некретнине "... има у понуди стан од 84м<sup>2</sup> који су тужиоци претходно погледали и који је требао да им припадне. ДД је позвао агенцију да провери да ли је у питању нека грешка те му је одговорено да није грешка, па је тужилац АА позвао туженог ГГ и питао га о чему се ради и тада су настали проблеми око постизања коначног договора. Како је у једном тренутку

тужени ГГ престао да им се јавља на телефон, тужиоци су у страху да ће неко заузети станове намењене њима, ушли без сагласности у посед предметних станова и 19.03.2014. године, променили браве на сва три стана Тужени ГГ се јавио после месец дана, љут што су тужиоци ушли у станове, па му је том приликом тужилац АА рекао да им преда мањи стан или да цену овог већег стана компензирају са пеналима. Међутим, поново није дошло до договора, нити је тужени ГГ упутио било какав позив тужиоцима или на други начин показао своју намеру да са њима закључи анекс уговора, којим би се коначно прецизирале квадратуре станова, због чега су тужиоци поднели тужбу у овом предмету. Претходно је тужилац уселио свог сина у већи стан, а своје пријатеље у преостала два стана.

Према Елаборату о етажирању (нацрту посебних делова зграда) који је извршио Геодетски биро "... " ... под бројем ... од 7-15.12.2010. године у сутерену улаза А зграде у улици ... у ... налази се пословни простор, гараже, заједничке просторије, као и станови под бројевима 1 - 25, у површинама и на етажама како је то наведено у побијаној пресуди на чега се упућује ради избегавања понављања, између осталих станови број 13 од 57,67м<sup>2</sup> и стан број 14 од 45,13м<sup>2</sup>, оба на првом спрату. Према истом елаборату у улазу Б исте зграде налазе се пословни простор, гараже, заједничке просторије, као и станови под бројем 1 - 33, у површинама и на етажама како је то наведено у побијаној пресуди на чега се упућује ради избегавања понављања, између осталих стан број 9 површине 83,56 м<sup>2</sup> на првом спрату. Ни у јеном улазу не постоје три стана површине 50 м<sup>2</sup> која се налазе у истој вертикали (приземље, први и други спрат), како су странке уговориле, нити су такви сатнови постојали према пројектној документацији.

У ЛН број .. КО ... на дан 27.03.2014. године на породичној стамбеној згради број ... објекат преузет из земљишне књиге, на парц. бр. ... уписано је сувласништво тужених, на породичној стамбеној згради број ... објекат преузет из земљишне књиге, на парц. бр. ... уписан је као искључиви власник тужени „ВВ“, док је на породичној стамбеној згради број .. - објекат преузет из земљишне књиге, а на парц. бр. ... такође уписано искључиво власништво туженог „ВВ“.

Тржишна вредност једног м<sup>2</sup> стана на предметној или сличној локацији, а да при томе има сву потребну грађевинску документацију и употребну дозволу, односно да је уписан у јавне књиге износи 132.227,49 динара или 1.096,46 евра (1 еуро = 120,5954 динара на дан 10.11.2015.године), тако да укупна тржишна вредност 150 м<sup>2</sup> уговорених станова на предметној локацији износи 19.834.123,50 динара.

Утврђено је да је 22.03.2016. године јавни бележник Мирослав Обрадовић из Новог Сада сачинио је потврду о депозиту у којој је констатовано да је тужени „ВВ“ путем туженог ГГ предао јавном бележнику у депозит кључеве за које је навео да су од стана број ... улаз "Б" у површини од ..., стана број ... улаз "А" на другој етажи у површини од ... и стана број ... улаз "А" на другој етажи у површини од ..., у ... на парц. бр. ... КО ..., а који кључеви су предати у корист овде тужилаца на име извршења обавезе из уговора о размени непокретности закљученог ... године. Јавни бележник је у складу са чланом 172 Закона о јавном бележништву позвао лица у чију корист се депоновао предмет депозита да у року од 15 дана од дана пријема позива приме предмет. Наведени позив је послат овде тужиоцима препорученом пошиљком 31.03.2016. године, а иста је од стране тужилаца запљимљена 01.04.2016. године.

Поводом уласка у станове у предметном објекту, без сагласности тужених исти су против овде тужилаца покренули поступак ради сметања поседа у ком поступку је донето решење Основног суда у Новом Саду, П. 2419/14 од 11.03.2016.године, којим је усвојен је тужбени захтев и утврђено да су овде тужиоци сметали у поседу овде тужене на становима у улазу А стан број ... и број ... на другом спрату и у улазу Б стан број ... јер су 19.03.2014.године променили браву на наведеним, те им је наложено да предају овде туженима нове кључеве од непокретности и да на овакав или сличан начин престану да их узнемиравају у њиховим поседима, под претњом изрицања новчаних казни.

Тужени „ВВ“ је извршни дужник у предмету извршитеља за подручје Основног и Привредног суда у Новом Саду Милана Узелца број 9/14, а поверилац је "...". Ради извршења је одређена јавна продаја непокретности у предметној стамбеној згради и то стана број ... улаз А (поткровље 1) површине 64,93 м<sup>2</sup>, станова број ... и ... улаз Б (поткровље 1), као и стан број ... површине 28,93 м<sup>2</sup> у приземљу улаза Б, ....

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд закључује да како три стана од по 50 м<sup>2</sup> у истој вертикали нису били предвиђена пројектом, нити су икада изграђена, како тужени „ВВ“ никада није позвао тужиоце на закључење анекса уговора, како им никада није предао било који стан у објекту који је градио уколико је и постојао усмени договор да се тужиоцима уместо уговорених предају други станови, то такав договор не може представљати основ за стицање права својине на предметним становима, јер је изостала писмена форма из члана 71 ЗОО. Наведено из разлога што се не ради о споредним тачкама уговора, па не представљају ваљани правни основ за стицања права својине на непокретностима, због чега одбија примарни тужбени захтев. Надаље, првостепени суд закључује да како је утврђено да је тужени „ВВ“ изградио уговорене станове то су испуњени услови за раскид уговора, с обзиром на то да уговор очигледно више не одговара очекивањима уговорних страна, па усваја евентуални тужбени захтев и обавезује туженог „ВВ“ да тужиоцима исплати износ од 19.834.123,50 динара на име противвредности станова које су требали добити по уговору о размени, према ценама на дан пресуђења, са припадајућом каматом. Првостепени суд сматра да околност да је тужени у депозит код јавног бележника положио кључеве од три стана у предметном објекту није од утицаја на другачије одлучивање, нити је на било који начин обавезујуће за тужиоце будући да предмет депозита нису кључеви од станова који су странке уговориле. Првостепени суд, надаље, закључује да како је последица раскида враћање датог у смислу члана 132 ЗОО, то на страни тужилаца постоји обавеза да врате туженом „ВВ“ 142.500 евра колико им је овај тужени исплатио, а што наведени тужени потражује компензационим приговором, па сматра да постоји основано потраживање тужилаца у износу од 19.834.123,50 динара, са затезном каматом почев од 13.11.2015. године до исплате и основано потраживање туженог „ВВ“ у износу од 142.500 евра, са каматом од 26.02.2008. године до исплате, међутим, како према члану 337 ЗОО после изјаве о пребијању сматра се да је пребијање настало тужени „ВВ“, на коме је био терет доказивања, није доставио обрачун камате на износ од 142.500 евра почев од 26.02.2008. године до дана сусретања потраживања, нити је предложио вештачење на ту околност, па није био у могућности да изврши пребијање потраживања, због чега је одбио истакнути приговор. У односу на туженог ГГ како примарни тако и евентуални тужбени захтев у целости одбија, сматрајући основаним истакнути приговор недостатка пасивне легитимације.

Одредбом члана 46 ЗОО је прописано да се уговорна обавеза може се састојати у давању, чињењу, нечињењу или трпљењу (став 1) и да она мора бити могућа, допуштена и одређена, односно одредива (став 2). Одредбом члана 50 ЗОО је прописано да је предмет обавезе одредив ако уговор садржи податке помоћу којих се може одредити или су стране оставиле трећем лицу да га одреди и да ако то треће лице неће или не може да одреди предмет обавезе, уговор је ништав (став 1).

Имајући у виду да се чланом 5 уговора о размени тужени "ВВ" обавезао да тужиоцима преда у власнички посед три двособна стана сваки површине од 50м<sup>2</sup> и да ће након утврђења коначне површине станова уколико је мања од 50м<sup>2</sup> тужени "ВВ" изврши доплату тужиоцима, а уколико је површина већа од 50м<sup>2</sup> тужиоци ће извршити доплату туженом "ВВ", по ценама које буду важиле у време предаје поседа предметних станова, произилази да је предмет уговора одредив, јер је остављена могућност да површина сваког од станова, који су требали бити предати тужиоцима, буде мања или већа од 50 м<sup>2</sup>.

Уговор о размени закључен између тужилаца и туженог „ВВ“, којим тужиоци удружују своју кућу и туженог, који се обавезује да изгради станове, није уговор о промету непокретности из Закона о промету непокретности, и не мора бити оверен, већ је уговор о удруживању средстава и рада, ради стицања права својине на становима, који мора бити

закључен у писменој форми (члан 630 ЗОО). Таквим уговором тужиоци стичу право својине на будућој ствари (становима) у складу са чланом 20 Закона о основама својинскоправних односа и аналогно члану 458 став 3 ЗОО.

Одредбом члана 73 ЗОО је прописано да се уговор за чије се закључење захтева писмена форма сматра пуноважним иако није закључен у тој форми ако су уговорне стране извршиле, у целини или у претежном делу, обавезе које из њега настају, осим ако из циља због кога је форма прописана очигледно не произилази што друго. Како је уговор о размени (грађењу) закључен у форми коју Закон о облигационим односима прописује, то се не може конвалидирати уговор који је испуњен (станови 13 и 14), супротно жалбеним наводима тужилаца.

У поступку је утврђено да су тужиоци ушли у посед два стана (број ... од 57,67м<sup>2</sup> и стана број ... од 45,13м<sup>2</sup>, оба на првом спрату, у улазу А), који станови одговарају оквирно уговореној површини станова која су требали добити по уговору о размени, на којима тужбеним захтевом и траже утврђење права власништва, а у жалби наводе да није спорно делимично усвајање тужбеног захтева за наведене станове (у којима се налазе у поседу), из чега се закључује да су се сагласили са делимичним испуњењем уговора (два од три стана утврђене квадратуре), па како је тужени код јавног бележника депоновао кључеве од наведена два стана, овај суд је делимично усвојио примарни тужбени захтев и утврдио право власништва тужилаца на стану број .. од 57,67м<sup>2</sup> и стану број ... од 45,13м<sup>2</sup>, оба на првом спрату, у улазу А и обавезао туженог „ВВ“ на трпљење да се тужиоци могу на основу ове пресуде, након исказивања некретнина у катастарским оператима укњижити као носиоци права власништва, с обзиром на то да је овај тужени уписан као власник на породичној стамбеној згради број ... - објекат преузет из земљишне књиге, коју су тужиоци унели у размену.

Међутим, првостепени суд правилно одбија примарни тужбени захтев за трећи стан, трособни стан број... на улазу "Б" на првом спрату, површине 83,56м<sup>2</sup>, с обзиром на то да изградња стана такве површине није ни била уговорена, нити се усмено преговорање тужилаца и туженог ГГ о евентуалном анексирању уговора којим би им припао наведени стан може сматрати пуноважним уговором у смислу одредбе члана 67 став 1 и 630 став 2 ЗОО, а чињеница да су тужиоци ушли у посед наведеног стана не даје им право да на њему траже право власништва.

Одредбом члана 124 ЗОО је прописано да у двостраним уговорима, кад једна страна не испуни своју обавезу, друга страна може, ако није што друго одређено, захтевати испуњење обавеза или, под условима предвиђеним у идућим члановима, раскинути уговор простом изјавом, ако раскид уговора не наступа по самом закону, а у сваком случају има право на накнаду штете.

Евентуалним тужбеним захтевом тужиоци траже раскид уговора и накнаду штете, па имајући у виду до сада наведено, овај суд сматра да је неоснован захтев за раскид уговора, с обзиром на то да је уговор у претежном делу испуњен, јер су добили два стана и предали своју кућу. Међутим, делимично је основан захтев за накнаду штете, с обзиром на то да је овом пресудом утврђено право власништва тужилаца на укупно 102,80 м<sup>2</sup> од уговорених 150 м<sup>2</sup>. Имајући у виду да тужени није у могућности да изврши уговор предајом трећег уговореног стана, то тужиоци трпе штету у висини тржишне противвредности неиспоручених 47,20 м<sup>2</sup> од укупно уговорених 150 м<sup>2</sup> стана. Како је утврђено да тржишна вредност једног м<sup>2</sup> стана на предметној или сличној локацији износи 132.227,49 динара или 1.096,46 евра, то је тужени „ВВ“ дужан да тужиоцима исплати износи 6.241.163,12 динара, колико им је досуђено овом пресудом.

Неосновани су жалбени наводи туженог „ВВ“ да тужиоци у случају раскида уговора могу тражити само оно што су дали (кућу), а не противвредност 150 м<sup>2</sup> новоизграђеног стамбеног простора, с обзиром на то да је одредбом члана 6 уговора о размени уговорено да су непокретности које се размењују овим уговором исте вредности.

На рочишту за главну расправу одржаном 06.06.2016. године пуномоћник тужених је изјавио: „Што се тиче евентуалног тужбеног захтева истиче да уколико суд нађе да су се испунили услови за раскид, у смислу члана 126 ЗОО, тужени потражује дато што не представља противтужбени захтев већ логичан след раскида уговора те потражује износ од 142.500 евра са каматом од дана сачињавања уговора о размени 26.02.2008. године.“

Компензација представља један од законом прописаних начина престанка обавеза, регулисан члановима 336-343 ЗОО. Судска компензација је посебна врста компензације којој конститутивно дејство даје судска пресуда којом се врши пребијање претходно утврђених узајамних, једнородних и доспелих потраживања парничних странака. Она се у парничном поступку остварује путем изјаве туженог о пребијању потраживања, које се даје у форми приговора ради пребијања или у форми компензационе противтужбе, зависно од избора туженог, и сама изјава има правну природу парничне радње која сама по себи (аутоматски) не доводи до компензације, већ пребијање врши суд, водећи рачуна да ли одлучује о изјављеном компензационом приговору или о постављеном захтеву компензационе противтужбе, с обзиром на различито поступање суда у ове две ситуације.

Основано се жалбом туженог „ВВ“ указује да тужени није дао изјаву о пребијању имајући у виду његову изјаву дату на рочишту од 06.06.2016. године, с обзиром на то да је цитираном изјавом тужени изричито тражио враћање датог по уговору о размени у складу са одредбом члана 126 ЗОО, а није дао изјаву о пребијању у складу са одредбом члана 337 ЗОО, која изјава мора бити изричита. Међутим, будући да уговор о замени из наведених разлога није раскинут, то је неоснован захтев туженог за враћање датог по уговору о размени, због чега је захтев туженог „ВВ“ за исплату износа од 142.500 евра, са каматом од 26.02.2008. године до исплате одбијен, а првостепена пресуда у наведеном делу потврђена.

Одлучујући о предлогу туженог „ВВ“ за укидање привремене мере, првостепени суд закључује да није основан, позивајући се на одредбу члана 456 Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС 106//15), јер првостепена пресуда од 06.06.2016. године којом је одбијен део тужбеног захтева којим је обухваћено неновчано потраживање чије обезбеђење је тражено и одређено овом мером, није постала правноснажна, као ни део исте којим је одбијен тужбени захтев у односу на туженог ГГ, па како је самом мером одређено њено трајање до правноснажног окончања овог парничног поступка, који моменат до дана одлучивања суда о предлогу тужених није наступио.

Међутим, приликом одлучивања о предлогу тужених за укидање привремене мере од 16.06.2014. године, с обзиром на то да из садржине предлога произилази да су предлог поднела оба тужена, првостепени суд је погрешно применио одредбе о трајању привремене мере из Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС 106//15), а не у складу са одредбом члана 545 наведеног закона одредбе Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“ 31/11, 99/11 - други закон, 55/14 и 139/2014) о укидању привремене мере, који се примењује у конкретном случају, с обзиром на то да је привремена мера одређена за време важења ранијег закона, па се услови за њено укидање морају посматрати у складу са одредбама тог закона.

Чланом 291 Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“ 31/11, 99/11 - други закон, 55/14 и 139/2014), је прописано да ако извршни поверилац у одређеном року није поднео тужбу, односно није покренуо други поступак ради оправдања привремене мере или је време за које је одређена привремена мера истекло, суд ће, на предлог извршног дужника, обуставити поступак и укинути спроведене радње (став 1), као и да ће на предлог извршног дужника поступак бити обустављен и укинуте спроведене радње, ако су се околности због којих је привремена мера одређена касније промениле, тако да она више није потребна (став 2).

Имајући у виду, да је привремена мера предложена и одређена ради обезбеђења како неновчаног, тако и новчаног потраживања тужилаца у односу на оба тужена, да је овом пресудом утврђено право власништва тужилаца на два стана уз обавезу туженог „ВВ“ да је дужан трпети да се тужиоци на основу ове пресуде, након исказивања некретнина у катастарским оператима, укњиже као носиоци права власништва, да је у ЛН број КО ... на дан 27.03.2014. године на породичној стамбеној згради број ... - објекат преузет из земљишне књиге, на парц. бр. ... (кућа тужилаца коју су унели у размену) уписан је као искључиви власник тужени „ВВ“, као и да је тужени „ВВ“ обавезан на исплату, овај суд сматра да у односу на туженог „ВВ“ није наступио законом прописани услов за њено укидање у складу са одредбом члана 291 Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“ 31/11, 99/11 - други закон, 55/14 и 139/2014).

Међутим, како је у односу на туженог ГГ тужбени захтев, примарни и евентуални одбијен, то су у односу на њега испуњени услови из члана 291 став 2 Закона о извршењу и обезбеђењу, због чега је привремена мера у односу на наведеног туженог укинута.

Осим одлуке о тужбеном захтеву, правилна је и одлука првостепеног суда о трошковима поступка, донета у складу са одредбама чланова 153 став 2 и 154 ЗПП.

На основу свега наведеног, применом одредаба члана 390, 394 тачка 4 и 401 тачка 3 ЗПП, одлучено је као у изреци.

С обзиром на то да је овај суд преиначио првостепену пресуду, преиспитао је одлуку о трошковима поступка у складу са одредбом члана 165 став 2 ЗПП, у вези са одредбама чланова 153 став 2 и 154 ЗПП, имајући у виду успех странака у жалбеном поступку, сматра да свака странка треба да сноси своје трошкове жалбеног поступка.

Председник већа - судија

Бранка Бајић, с.р.  
зто

напомена:

Рев 695/2017 од 07.12.2017.године одбија се као неоснована ревизија туженог ВВ из ...изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4322/16 од 20.12.2016.године, у делу у којем је преиначена првостепена пресуде Вишег суда у Новом Саду П 56/14 од 06.06.2016.године и утврђено да су тужиоци сувласници на стану ... и ..., у делу у којем је потврђена првостепена пресуда у усвајајућем делу евентуалног тужбеног захтева тужилаца за износ од 6.241.163,12 динара са каматом, у делу у којем је одбијен тужбени захтев туженог за исплату износа од 142.500 евра са каматом и у делу одлуке о трошковима спора.