



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12372/2023
28.09.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Душко Пјевач адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Гордана Бајић адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2900/22 од 18.01.2023. године, у седници већа одржаној 28.09.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2900/22 од 18.01.2023. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2900/22 од 18.01.2023. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба тужиоца и укинута пресуда Основног суда у Новом Саду П 377/22 од 15.03.2022. године у делу којим је одбијен тужбени захтев и одлучено о трошковима поступка. Ставом другим изреке, утврђено је да је тужилац по основу писаног предуговора о купопродаји непокретности у изградњи од 10.07.2011. године, који садржи све битне елементе главног уговора о продаји и који је извршен у претежном делу од стране оба уговарача, стекао право својине на стану број .. површине 24,10м² у поткровљу стамбене зграде у Новом Саду у Улици ..., зграда број 1 - улаз број .., саграђене на парцели .., уписане у лист непокретности .. КО Нови Сад 1 што је тужени дужан признати и трпети да се тужилац на основу ове пресуде код Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Нови Сад упише као власник наведеног стана. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да накнади тужиоцу трошкове поступка у износу од 241.350,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да накнади тужиоцу трошкове жалбеног поступка у износу од 113.850,00 динара. Ставом петим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Одлучујући о изјављеној ревизији у складу са чланом 403. став 2. тачка 3. и чланом 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да ревизија туженог није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревизијом се посебно не указује на друге битне повреде одредаба парничног поступка које су чланом 407. став 1. тачке 2. и 3. ЗПП прописане као разлози за овај правни лек.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац као купац и тужени као продавац закључили су 10.07.2011. године предуговор о купопродаји стана у изградњи у стамбено-пословној згради у Улици ... број .. у Новом Саду, по уговореној цени од 1.000 евра за 1м², у укупном износу од 24.000 евра. Странке су уговориле да је тужилац приликом закључења предуговора исплатио део цене од 22.000 евра и да ће остатак исплатити када тужени обезбеди употребну дозволу и могућност укњижбе, с тим што ће по завршеној изградњи и приликом техничког пријема бити утврђена тачна површина стана и евентуална разлика у површини регулисати према уговореној јединачној цени. Предуговор садржи обавезу туженог да стан преда у посед тужиоцу најкасније до 31.01.2012. године (са толеранцијом од 60 дана), као и да приликом предаје стана у посед закључи коначни купопродајни уговор са тужиоцем или лицем које тужилац одреди до дана закључења уговора. Тужени је у предуговору дао сагласност тужиоцу за укњижбу права својине на стану када се за то стекну услови, односно када стан буде исказан у евиденцији непокретности и предуговор, односно коначни уговор буду оверени. Предуговор је саставио адвокат, по налогу туженог који је одредио и његову садржину, укључујући и износ цене као и констатацију да је њен део плаћен. Потписи уговарача на предуговору нису оверени, а коначни уговор о купопродаји није закључен. Тужени је стан предао у посед тужиоцу 15.06.2012. године, о чему је сачињен записник и тужилац се од тада све време налази у мирном и несметаном поседу. Зграда у којој се спорни стан налази грађена је на основу грађевинске дозволе која је 10.02.2010. године издата тужиоцу, а озакоњена је решењем градског органа управе од 14.06.2019. године.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је побијаном пресудом укинуо пресуду првостепеног суда којом је тужбени захтев био одбијен, и одлучио да тужиочев захтев усвоји. По становишту тог суда, уговор који су странке закључиле назван је предуговором, али он има правну природу уговора о промету непокретности, јер садржи све битне елементе таквог уговора, при чему испуњава и услове за конвалидацију у смислу члана 4. Закона о промету непокретности важећег у време његовог закључења, јер су обавезе уговарача у претеженом делу извршене.

По оцени ревизијског суда, наводи туженог о погрешно и непотпуно утврђеном чињеничном стању (члан 407. став 2. ЗПП) и погрешној примени материјалног права нису основани.

Правну природу уговора одређује његова садржина, а не назив који су уговарачи одредили. Странке су уговор који су закључиле назвале предуговором, али његова садржина и њихово поступање приликом и након његовог закључења указују да је под тим називом закључен уговор о купопродаји стана у изградњи. Тужилац

приликом закључења уговора исплаћује претежни део цене, а тужени му даје сагласност за укњижбу права својине на стану када се за то буду стекли услови и стан му предаје у посед. Код тако утврђених чињеница, другостепени суд је правилно оценио правну природу предуговора који су странке закључиле и сматрао га уговором о промету непокретности који испуњава услове за конвалитацију из члана 4. став 3. Закона о промету непокретности („Службени гласник Републике Србије“, бр. 42/98 и 111/03) важећег у време када су тужилац и тужени ступили у уговорни однос.

Уговори о промету непокретности који су закључени у време важења означеног Закона о промету непокретности могу се конвалитирати, уколико су испуњени услови за конвалитацију прописани тим законом, без обзира на време подношења тужбе. У случају када су уговорне престације извршене у целисти или у претежном делу, нема места примени сада важећег Закона о промету непокретности којим није предвиђена могућност конвалитације уговора који није закључен у законом прописаној форми, по правилима о временском важењу закона. Предмет уговора о купопродаји може бити стан у изградњи, као будућа ствар, јер је то прописано чланом 458. став 3. Закона о облигационим односима.

Уговор је сачињен по упутствима туженог, на основу којих је унета и одредба о висини цене стана и новчаном износу којим је она делимично плаћена. Чињенице које су с тим у вези странке износиле током поступка, укључујући и оне које се тичу њихових личних и пословних односа, нижестепени судови су правилно оценили и у контексту других утврђених чињеница извели закључак да нису прихватљиви наводи туженог како обавеза плаћања цене није измирена ни у претежном делу. У том контексту, по оцени ревизијског суда, наводи туженог изнети у ревизији не доводе у сумњу правилност и потпуност утврђеног чињеничног стања у овом спору.

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

**Председник већа – судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић