



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 7070/2025
27.11.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Љиља Крстић, адвокат у ..., против тужених Привредно друштво „Тончев градња“ ДОО Сурдулица и ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Љубомир Михаиловић, адвокат у ..., ради стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2968/24 од 25.07.2024. године, у седници одржаној дана 27.11.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиоца, **ПРЕИНАЧАВА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2968/24 од 25.07.2024. године тако што се тужбени захтев којим је тужилац АА тражио да суд обавезе тужене Привредне друштво „Тончев градња“ ДОО Сурдулица и ББ да солидарно исплате тужиоцу на име стицања без основа износ од 2.961.304,00 динара са затезном каматом почев од 24.02.2014. године до коначне исплате **ОДБИЈА** као **ПРЕУРАЊЕН**.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 2684/23 од 25.01.2024. године, ставом првим изреке, обавезани су тужени да солидарно исплате тужиоцу на име стицања без основа износ од 2.961.304,00 динара са законском затезном каматом почев од 24.02.2014. године до коначне исплате. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплате износ од 647.714,00 динара са законском затезном каматом почев од 25.01.2024. године до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2968/24 од 25.07.2024. године преиначена је првостепена пресуда тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да суд обавезе тужене да солидарно исплате тужиоцу на име стицања без основа износ од 2.961.304,00 динара са затезном каматом почев од 24.02.2014. године до коначне исплате, и обавезан је тужилац да туженима као солидарним дужницима исплати на име трошкова поступка износ од 163.687,50 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је изјавио дозвољену и благовремену ревизију, побиијајући исту у целости из разлога прописаних чланом 407. Закона о парничном поступку.

Испитујући побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 72/11... 10/23, у даљем тексту ЗПП) Врховни суд је одлучио да је ревизија тужиоца основана, утолико што је тужбени захтев требало одбити као преурањен.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Наводи ревидента да је другостепени суд учинио битну повреду поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку, а у вези са чланом 192. став 4. Закона о парничном поступку, неосновани су, с обзиром да суд није везан правним основом наведеним у тужби. Нема ни других битних повреда одредаба парничног поступка у смислу одредбе члана 374. став 1. ЗПП, како то у ревизији истиче тужилац, а евентуални недостаци у смислу одредбе члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП нису законом предвиђени за ревизијске разлоге, по одредби члана 407. ЗПП.

Предмет тужбеног захтева је износ разлике између цене коју је тужилац платио (1.300 евра по м²) и уговорене цене (900 евра по м²) стана који је предмет купопродаје, јер продавац, овде тужено друштво „Тончев градња“ ДОО Сурдулица, није испунило уговорену обавезу и није извршило укњижбу зграде у року од 6 месеци од дана добијања употребне дозволе и није о томе обавестило купца, овде тужиоца, како би тужилац био у могућности да упише право својине на предметном стану.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, дана 15.05.2008. године, тужено друштво „Тончев градња“ доо Сурдулица у својству продавца и тужилац, у својству купца, закључили су и оверили Предуговор о купопродаји стана број ..., који се налази у ... улици број .. у Београду, површине 63,70 м², за купопродајну цену од 82.800,00 евра, односно 1.300,00 евра по 1м², са роком изградње стана до 30.12.2008. године, према одобреној техничкој документацији. Тужени ББ је као власник туженог привредног друштва од тужиоца примио укупан износ од 45.000 евра, како је утврђено, на име капаре. Дана 30.06.2010. године исте уговорне стране закључиле су и овериле Уговор о купопродаји стана који је био предмет Предуговора од 15.05.2008. године, са уговореном купопродајном ценом стана од 6.051.500,00 динара, односно 95.000,00 динара без ПДВ-а по м². Тужени ББ је новац који је примио од тужиоца по закључењу предуговора уплатио на рачун туженог привредног друштва. Преостали износ до пуне уговорене цене стана од 6.535.620,00 динара је тужилац уплатио на рачун привредног друштва. Тужени „Тончев градња“ ДОО Сурдулица је приликом изградње предметне стамбене зграде одступио од одобрених пројектованих габарита и изградио је већи објекат од оног који је био одобрен решењем о одобрењу за изградњу од 02.07.2007. године, због чега ни зграда ни станови нису укњижени. Одредбом члана 8. Предуговора и Уговора о купопродаји продавац се обавезао да изврши укњижбу зграде о свом трошку у року од 6 месеци од дана добијања употребне дозволе и да о томе обавести купца, док се купац обавезао одредбом члана 9. предуговора и уговора о купопродаји да трошкове укњижбе свог права својине на купљеном стану сам плаћа. Тужилац се више пута усмено и писмено обраћао туженима ради прибављања грађевинске и употребне дозволе, с обзиром на одступања приликом изградње. Тужено привредно друштво није до закључење главне расправе прибавило употребну дозволу, нити је добијено решење управног органа о легализацији предметног објекта. Поступак легализације је у току. Вештачењем судског вештака грађевинске

струке првостепени суд је утврдио да тржишна вредност стана износи 907 евра по м², односно 57.800,00 евра, а што у динарској противвредности износи 6.814.620,00 динара.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд закључује да су тужени одговорни за штету коју тужилац трпи зато што није спроведена укњижба зграде ни након периода од 13 година, због чега тужилац не може да укњижи својину на предметном стану, и применом одредбе члана 172. став 1. Закона о облигационим односима и одредбе члана 18. став 2. Закона о привредним друштвима усваја тужбени захтев. Првостепени суд сматра да ове околности умањују тржишну вредност стана, према утврђеном чињеничном стању на 907 евра/м² или 6.814.620,00 динара /м², чиме је тужиоцу нанета материјална штета, па је крећући се у границама постављеног тужбеног захтева обавезао тужене да тужиоцу исплате износ од 2.916.304,00 динара са законском затезном каматом почев од 24.02.2014. године до исплате.

Другостепени суд сматра да је првостепени суд на утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право, па је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев. Другостепени суд је става да Предуговор од 15.05.2008. године има све елементе уговора о купопродаји стана, и представља уговор о продаји. Према чињеничном основу тужбе и изричитом исказу тужиоца, тужилац је у време закључења новог уговора знао да је предат захтев за легализацију новоизграђеног објекта надлежном управном органу и одлучио да са туженим „Тончев градња“ ДОО Сурдулица закључи уговор о купопродаји исте непокретности, кога суд сматра новацијом закљученог уговора, по цени од 900 евра/м², уз усмени споразум са туженим ББ да се у случају легализације у разумном року задржава цена од 1300 евра/м², како је то уговорено уговором из 2008. године. Тужиоцу је било познато и да је поднет захтев за легализацију, због чега се не може позивати на несавесност продавца, нити је доказао несавесност туженог у поступку легализације који је у току, и о чему одлучује надлежни управни орган. Такође, сматра да је погрешно одлучено о приговору недостатка пасивне легитимације на страни туженог ББ, са којим тужилац није био у уговорном односу, нити је тужилац доказао услове за пробијање правне личности.

У ревизији тужилац наводи да је тачно да тражи да му тужени плате оно што у суштини представља разлику између уговорених 900 евра/м² за предметни стан и онога што је дао туженима – 1.300 евра/м², да је предуговор као основ по коме је тужилац туженима дао више од 900,00 евра /м² отпао, закључењем уговора о продаји. Осим тога, како укњижба није извршена, а није је могуће извршити на основу оне грађевинске дозволе која је предочена тужиоцу, тужени могу одговарати тужиоцу и по основу причињене штете. Тужени дугују тужиоцу и зато што до данас нису отклонили правне недостатке продате ствари, а тужиоца нису обавестили о правном недостатку, већ је у време закључења уговора тужилац сам сазнао за правне недостатке.

Према закључку Врховног суда, ревизија је основана утолико што је тужбени захтев преурањен, а не неоснован.

Тужилац потражује разлику између купопродајне цене по Предуговору (1.300,00 евра по м²) и уговорене цене (900 евра по м²), с обзиром да тужени као продавац није поступио по члану 8. Предуговора и Уговора и поступак легализације још увек није окончан, па тужени због оваквог правног недостатка не може да укњижи стан. Према

таквом чињеничном основу тужбеног захтева и утврђеним чињеницама, новчано потраживање тужиоца је засновано на одговорности туженог привредног друштва као продавца непокретности за правне недостатке, односно на праву тужиоца на заштиту од евикције. Према одредби члана 514. Закона о облигационим односима, продавац одговара и за посебна ограничења јавно-правне природе која купцу нису била позната ако је он за њих знао или је знао да се могу очекивати, а није их купцу саопштио. У овом случају, наводи су тужбе да постоји ограничење правне природе због којег тужено привредно друштво није омогућило услове да тужилац на основу уговора о купопродаји укњижи и тиме стекне право својине. Рокови за заштиту од евикције, односно таквих правних недостатака испуњења обавезе туженог привредног друштва теку по одредбама члан 515. Закона о облигационим односима. Право купца по основу правних недостатака гаси се истеком године дана од дана сазнања за постојање права трећег, односно за постојање ограничења јавно-правне природе (став 1.) Али, ако је треће лице пре истека тог рока покренуло спор, а купац позвао продавца да се у спор умеша, право купца се гаси тек истеком шест месеци по правноснажно окончаном спору (став 2.). Сходном применом те одредбе, тужилац би имао право да истиче захтеве за заштиту од евикције према туженом привредном друштву као продавцу, и у вези са тим према повезаним туженим физичким лицем, уколико би у правноснажно окончаном управном поступку за озакоњење зграде и стана који је предмет уговора, по одредбама Закона о озакоњењу објеката био одбијен захтев продавца за легализацију. Тада би постојала таква ограничења правне природе због којих би право тужиоца на стану који је купио било искључено, умањено или ограничено, у смислу одредбе члана 508. Закона о облигационим односима, у ком случају би могле наступити санкције правних недостатака, и евентуално новчано потраживање које истиче тужилац. С обзиром да је поступак легализације у току, тужбени захтев тужиоца је преурањен. О тужиочевом захтеву може се одлучивати тек након правноснажног окончања поступка легализације зграде, односно стана који је предмет купопродаје. Поред тога, тужилац није тврдио да је покушао да прода стан, те да му је нуђена мања цена од тржишне због чињенице да је стан неукњижен и да на тај начин трпи штету.

Врховни суд напомиње да одбијање тужбеног захтева као преурањеног не спречава тужиоца да по окончању и у зависности од исхода поступка легализације поднесе нову тужбу.

Следом наведеног, Врховни суд је применом члана 416. став 1. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Татјана Миљуш,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић