



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 734/2014
29.12.2015. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Снежане Андрејевић, председника већа, Споменке Зарић и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужиоца СЗР А. У., предузетник Р.С. из У., кога заступа М.К., адвокат из У., против тужених П.В. из З. и Г.В. из Ч., које заступа Т.С., адвокат из Ч. и туженог Т.П. из Б., кога заступа В.Г., адвокат из Б., ради утврђења ништавости уговора о купопродаји, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1907/13 од 17.03.2014. године, у седници већа одржаној 29.12.2015. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1907/13 од 17.03.2014. године у ставу првом изреке.

ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1907/13 од 17.03.2014. године у ставу трећем изреке.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Ужицу П 8/12 од 01.03.2013. године, ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да су ништави уговор о купопродаји оверен 02.12.2011. године пред Основним судом у Ужицу, Судска јединица Чајетина под Ов 1633/11, уговор о купопродаји оверен 02.12.2011. године пред Основним судом у Ужицу, Судска јединица Чајетина под бројем Ов 1635/11, уговор о купопродаји оверен 02.12.2011. године пред Основним судом у Ужицу, Судска јединица Чајетина под Ов 1636/11, уговор о купопродаји оверен 29.02.2012. године пред Основним судом у Ужицу, Судска јединица Чајетина под бројем Ов 184/12 и уговор о купопродаји оверен 05.03.2012. године пред Основним судом у Ужицу, Судска јединица Чајетина под бројем Ов 198/12, и да не производе правно дејство, те да се наложи Републичком геодетском заводу – Служби за катастар непокретности Чајетина да изврши враћање ранијег земљишно-књижног стања које је постојало пре закључења наведених уговора. Ставом другим изреке тужилац је обавезан да туженом Т.П. накнади парничне трошкове у износу од 378.000,00 динара. Ставом трећим одбијен је као неоснован захтев туженог Т.П. за накнаду трошкова парничног поступка за износ од 39.000,00 динара.

Апелациони суд у Крагујевцу је пресудом Гж 1907/13 од 17.03.2014. године, ставом првим изреке одбио као неосновану жалбу тужиоца и потврдио пресуду Вишег суда у Ужицу П 8/12 од 01.03.2013. године у ставовима првом и

другом изреке. Ставом другим изреке одбачена је жалба тужиоца изјављена против става трећег првостепене пресуде, као недозвољена. Ставом трећим изреке одбачена је жалба тужених П.В. и Г.В., изјављена против исте пресуде, као недозвољена.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, у ставу првом и трећем изреке тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужени Т.П. је поднео одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр.72/11, 55/14) и оценио да ревизија у делу којим се побија став први другостепене одлуке није основана, а да у делу којим се побија став трећи ревизија није дозвољена.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности а нема ни других битних повреда из члана 374. став 1. истог Закона, учињених у поступку пред другостепеним судом, на које ревидент неосновано указује. Неосновано се ревизијом указује и на битну повреду из члана 374. став 2. тачка 11. Закона о парничном поступку, јер је у конкретном случају веће другостепеног суда, у складу са одредбом члана 383. став 1. ЗПП, о жалбама странака изјављеним против првостепене пресуде одлучило без расправе. Осим тога, погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање, на које ревидент такође указује, према одредби члана 407. став 2. Закона о парничном поступку није разлог за изјављивање ревизије.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је као инвеститор са туженима П.В. и Г.В. као суинвеститорима 12.11.2008. године закључио и пред Општинским судом у Чајетини под Ов бр. 2431/08 оверио уговор о удруживању средстава за изградњу грађевинског објекта, којим су се уговарачи између осталог обавезали да ће у року од три дана од прибављања одобрења за градњу закључити уговор којим ће се удружити ради заједничке изградње стамбеног објекта на к.п. ... К.О. Ч., чији су корисници тужени П.В. и Г.В.. Тужилац се наведеним уговором обавезао да ће организовати изградњу стамбене зграде на наведеној парцели тако што ће о свом трошку прибавити одобрење за градњу, израдити пројекат, закључити уговор о уређењу градског грађевинског земљишта, сносити трошкове закључења уговора и прибављања документације, као и трошкове уређења грађевинског земљишта и све друге трошкове који евентуално настану, те да ће о свом трошку изградити нову стамбену зграду на парцели чији су корисници тужени П.В. и Г.В.. Према одредбама наведеног уговора, на име свог учешћа у виду улагања парцеле ... К.О. Ч. требало је да ови тужени у својину стекну два апартмана у приземљу зграде у укупној површини од око 70 – 75 м² површине будућег објекта. Туженима П.В. и Г.В. као инвеститорима је решењем Општинске управе Чајетина – Одсек за грађевинско земљиште, путеве и инвестиције, урбанизам и имовинскоправне послове број 351-109/09-03 од 10.06.2009. године издато одобрење за изградњу пословно стамбеног објекта на к.п. ... К.О. Ч., а уговором закљученим са Фондом за грађевинско земљишта, путеве и инвестиције Општине Чајетина инвеститори су солидарно обавезани да

на име накнаде за уређивање грађевинског земљишта исплате 2.958.089,00 динара, а овај износ је према приложеној признаници дана 24.06.2009. године платио тужилац. Градња објекта започета је крајем 2008. године, а радови обустављени у јулу 2011. године. Вредност радова изведених до тренутка када је градња обустављена износила је 35.000 евра. Градња је настављена тако што су средства за извођење радова обезбедили тужени и његова сестра Д.В.. Из признанице сачињене 15.05.2011. године утврђено је да је Д.В., на име градње пет апартмана, који су предмет побијаних уговора о купопродаји, исплатила износ од 336.000 евра. Поред готовог новца у износу од 336.000 евра, којим је финансирана изградња апартмана, тужени Т.П. и његова сестра су током изградње обезбедили и грађевински материјал и опрему, чија вредност није урачуната у купопродајну цену спорних апартмана. Као инвеститори објекта на к.п. ... К.О. Ч. тужени П.В. и Г.В. су у својству продаваца са туженим Т.П. као купцем закључили пет спорних уговора о купопродаји стамбених јединица у наведеном објекту, са анексима уговора, а потписи уговорних страна оверени су пред Основним судом у Ужицу, Судска јединица у Чајетини. Уговорима је констатовано да су продавци до дана закључења уговора у целости измирени у погледу износа купопродајне цене и да су новцем примљеним на име цене финансирани градњу објекта и апартмана који су предмет купопродаје. Уговорне стране су накнадно, ради уподобљавања уговора са подацима укњиженим у катастарском оперативном КО Ч. и укњижбе купца, закључиле и пред судом овериле анексе спорних уговора. Решењем Општинске управе Чајетина од 29.02.2012. године, на захтев тужених Г.В. и П.В. за наведени објекат је накнадно издата грађевинска и употребна дозвола. На основу наведених уговора тужени Т.П. уписан је као власник права својине од пет стамбених јединица, у објекту који се налази на к.п. ... К.О. Ч., уписаном у лист непокретности број ... К.О. Ч..

Полазећи од овако утврђених чињеница, правилно су нижестепени судови применили материјално право садржано у одредбама члана 47., 52. и 103. Закона о облигационим односима, налазећи да нису испуњени услови за утврђење ништавости спорних уговора и правилно одлучили одбијањем тужбеног захтева. Разлоге које су за своје одлуке дали нижестепени судови као јасне и правилне у свему прихвата и ревизијски суд.

Побијаном одлуком је правилно оцењено да нису испуњени услови за утврђење ништавости спорних уговора о купопродаји јер су у конкретном случају испуњени сви законом предвиђени услови за настанак пуноважних уговора који се тичу сагласности воља, предмета и основа уговора и законом прописане форме. Уговори о купопродаји који су предмет овог спора сачињени су у законом прописаној форми из члана 4. став 1. и 2. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр.42/98, 111/09), важећег у време закључења уговора, садрже неопходне елементе уговора о купопродаји прописане чланом 458. – 466. Закона о облигационим односима, предмет уговора је могућ, допуштен и одређен а обавезе странака имају допуштен основ који није противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, па нису испуњени услови из члана 47., 52. и 103. Закона о облигационим односима за утврђење ништавости уговора, нити је међу уговорним странама постојао неспоразум о правној природи, основу и предмету обавезе услед чега уговор не би ни настао.

Неосновано се ревизијом указује и да су нижестепени судови погрешно ценили значај изјаве тужених П.В. и Г.В., који су током поступка признали

тужбени захтев. Како су у овом случају тужени јединствени супарничари у смислу члана 204. Закона о парничном поступку, јер се због природе спора (утврђење ништавости уговора), овај спор може решити само на једнак начин према свим уговорним странама, околност да су двоје, од укупно троје тужених лица, признали тужбени захтев није разлог за другачију одлуку суда о тужбеном захтеву. Нижестепени судови су правилно оценили и правну природу уговора о удруживању средстава за изградњу грађевинског објекта Ов 2431/08 од 12.11.2008. године, налазећи да се према садржини и природи овог правног посла ради о предуговору, којим су се уговорне стране у смислу 45. ст. 1. Закона о облигационим односима, обавезале на закључење главног уговора. Међутим, главни уговор није закључен, нити је и једна од уговорних страна судски захтевала закључење главног уговора, у смислу чл. 45. ст. 4. и 5. Закона о облигационим односима. Имајући у виду да тужилац правни интерес за подношење тужбе у овој парници заснива управо на чињеници да је као суинвеститор са туженима П.В. и Г.В. закључио уговор Ов 2431/08 од 12.11.2008. године, према којем је требало да стекне својину на објекту саграђеном на к.п. ... К.О. Ч., није било сметњи да нижестепени судови испитају и оцене правну природу и дејство наведеног уговора, нити је овим прекорачен тужбени захтев, док супротни наводи ревизије нису основани. Наводи ревидента којима се указује да продавцима није исплаћена купопродајна цена такође нису од утицаја, јер неплаћање уговорене цене не чини уговор ништавим. Неиспуњење уговорене обавезе плаћања цене, према одредби члана 124. ЗОО, представља разлог за раскид уговора који могу тражити само уговорне стране, али не и тужилац као треће лице.

Како се ни осталим наводима ревидента не доводи у питање законитост и правилност побијане одлуке, ревизија је одбијена као неоснована.

Из наведених разлога, применом члана 414. Закона о парничном поступку, одлучено је као у ставу првом изреке.

Тужилац нема правни интерес да побија другостепену пресуду у делу којим је одбачена жалба тужених, изјављена против првостепене пресуде, због чега је применом члана 413. у вези члана 410. став 2. тачка 4. Закона о парничном поступку, одлучено као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија
Снежана Андрејевић,с.р.**