



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3647/2019
30.09.2020. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Константин Ранков, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Ненад Трифковић, адвокат из ..., ради поништаја уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1662/18 од 17.04.2019. године, у седници одржаној дана 30.09.2020. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1662/18 од 17.04.2019. године и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 10803/2016 од 25.01.2018. године усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено је да ништав Уговор о купопродаји непокретности закључен између тужених, оверен код Основног суда у Новом Саду под Ов .. бр. ../2012 од 19.03.2012. године и да као такав не производи правно дејство од дана закључења. Ставом другим изреке тужени су обавезани да тужиоцу солидарно накнаде трошкове првостепеног поступка у износу од 431.950,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1662/18 од 17.04.2019. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба тужених и првостепена пресуда је укинута. Ставом другим изреке је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав купопродајни уговор закључен између тужених, оверен код Основног суда у Новом Саду под Ов .. бр. ../2012 од 19.03.2012. године и да као такав не производи правно дејство од дана закључења. Ставовима трећим и четвртим изреке, тужилац је обавезан да туженима накнади трошкове (првостепеног) поступка у износу од 226.300,00 динара и трошкове другостепеног поступка у износу од 88.500,00 динара.

Против наведене правноснажне пресуде тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилног побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11, 55/14) Врховни касациони суд је нашао да је ревизија дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 3. ЗПП и да је основана.

Доношењем побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка на коју ревизијски суд пази по службеној дужности и члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП. Међутим, основано се ревизијом тужиоца указује да је другостепени суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 8. ЗПП у поступку пред другостепеним судом, а то је било од утицаја на правилност донете одлуке.

Према утврђеном чињеничном стању између тужиоца као купца и предузећа „Деко“ д.о.о. Нови Сад као продавца и инвеститора кога је заступао директор овде тужени ББ закључен је 11.08.2006. године предуговор о купопродаји стана у изградњи површине око 29 м² који ће се изградити на другом спрату са дворишне стране вишестамбене зграде број .. у улици ... у ..., на грађевинској парцели бр. .. КО ..., за купопродајну цену у износу од 24.360 евра у динарској противвредности по курсу НБС на дан уплате. Истим је договорено да ће се стан тачно дефинисати површином и бројем након изградње, када ће се закључити и уговор о купопродаји. Овај предуговор није оверен код суда. На дан закључења предуговора, тужилац је на име купопродајне цене исплатио директору предузећа „Деко“ д.о.о., ББ износ од 20.700,00 евра, а други део купопродајне цене од 1.220 евра исплатио је 11.09.2008. године о чему је сачињена признаница, којом је продавац „Деко“ д.о.о. потврдио да је исплата извршена на име дела купопродајне цене за стан у наведеној стамбеној згради број .. пројектоване површине од 29 м², који ће се изградити на другом спрату са дворишне стране. Тужилац није извршио исплату трећег дела уговорене купопродајне цене у износу од 2.440 евра. Идејни пројекат за наведену вишестамбену зграду израђен је у октобру 2006. године, тако да подаци о стану који су наведени у признаници не одговарају главном идејном пројекту јер стан број .. има пројектовану нето површину од 30,58 м² и налази се са уличне стране зграде. На основу налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке утврђено је да стан који је био предмет наведеног предуговора о купопродаји представља управо предметни стан број .. на другом спрату, који је улично оријентисан, а што ни тужени ББ није спорио, односно да се после закључења наведеног предуговора усмено споразумео са овде тужиоцем да му припадне стан који је улично оријентисан и носи ознаку броја .. . У време закључења наведеног предуговора, инвеститори вишестамбене зграде број .. у улици ... били су „Деко“ д.о.о. из Новог Сада, тужени ББ и треће лице ГГ. Дана 14.09.2007. године закључен је Уговор о суинвестирању, заједничкој изградњи и деоби између „Деко“ д.о.о. као првог суинвеститора кога је заступа директор ББ и туженог ББ као физичког лица и другог суинвеститора. У овом уговору је констатовано да су уговарачи сувласници на постојећим непокретностима изграђеним на кат. парцели бр. .. КО ... на којој имају право коришћења (као и ГГ), те су истим констатовали које етажне јединице по том уговору припадају у власништво трећем суинвеститору, а онда су чланом 3. поделили преостале етажне јединице, тако да су „Деку“ д.о.о. поред осталих припали станови ознаке .., површине 31,72 м², ознаке .., површине 78,21 м², и други станови (означених бројева и површине) док су суинвеститору ББ (поред осталог) припали станови ознака .., .. и .., конкретно означених површине. Из садржине наведеног уговора такође произилази да су сви станови у уговору означени редним бројем и ознаком .., све гараже редним бројем и ознаком .., а паркинг места редним бројем и ознаком .. . Током изградње наведене стамбене зграде тужилац је заједно са својом мајком ДД обилазио купљен стан број .., па су у овом стану на њихов захтев измештена врата на кухињи и у соби постављена клизна врата. Обраћао се туженом ББ ради закључења купопродајног

уговора, али до тога није дошло иако га је он уверавао да ће све бити у реду. Привредни суд у Новом Саду је 13.06.2011. године донео решење Ст бр 937/2011 којим је покренут претходни стечајни поступак над „Деко“ д.о.о., а исти је обустављен 28.06.2011. године. Потом је над „Деко“ д.о.о. Нови Сад покренут поступак ликвидације. Тужени ББ је у својству ликвидационог управника путем адвоката упутио допис тужиоцу којим га је известио да раскида уговор из разлога што овај није уплатио остатак купопродајне цене и позвао га да му достави број рачуна на који би се извршио повраћај уплаћеног новца, на шта он није пристао, већ је поднео тужбу Основном суду у Новом Саду 23.04.2010. године против туженог „Деко“ д.о.о. Овај поступак је прекинут јер је над „Деко“ д.о.о. отворен поступак ликвидације, који је настављен пред Привредним судом у Новом Саду. Правноснажном пресудом Привредног суда у Новом Саду П 2091/2013 од 07.04.2014. године (потврђеном пресудом Привредног апелационог суда Пж 6752/15 од 23.12.2015. године) тужени „Деко“ д.о.о. је обавезан да са овде тужиоцем закључи уговор о продаји стана број .. површине од 30,58 м², који је улично оријентисан и да овери потписе пред надлежним судом, за договорену купопродајну цену уз констатацију износа који је тужилац исплатио продавцу, с тим да преостали износ купопродајне цене од 2.440 евра купац плати продавцу приликом ступања у посед овог стана. Оспореним купопродајним уговором закљученим 19.03.2012. године и судски овереним истог дана под Ов .. бр. ../2012 пред Основним судом у Новом Саду, тужени ББ је као продавац продао овде туженом ВВ, као купцу (исти стан) стан у изградњи број .. површине 30,72 м² на другом спрату наведене стамбене зграде заједно са паркинг местом број .., за међусобно утврђену купопродајну цену 38.000 евра са укљученим ПДВ-ом. па се овај од августа месеца 2013. године налази у поседу овог стана. Управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада донела је 30.05.2017. године решење о озакоњењу стамбене јединице број .. нето површине 30,63 м² на другом спрату постојећег вишепородичног стамбеног објекта чији је инвеститор овде тужилац. Из листа непокретности за стамбену зграду у улици ... број ..., која је уписана по Закону о озакоњењу објеката, постоји забележба у вези стана број .. о нерешеном предмету по захтеву овде тужиоца о промени носиоца права на овом посебном делу објекта.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је предметни купопродајни уговор закључен између тужених и судски оверен, ништав у смислу члана 103. став 1. у вези члана 454. став 1. Закона о облигационим односима (ЗОО) зато што тужени ББ на дан закључења и овере овог уговора у својству продавца, није био власник продатог стана број .. с обзиром на то да је овај стан приликом између суинвеститора поделе суинвеститора наведеним уговором о суинвестирању, заједничкој изградњи и деоби од 14.09.2007. године, припао предузећу „Деко“ д.о.о., који је наведеном правноснажном пресудом Привредног суда у Новом Саду био и обавезан да са овде тужиоцем закључи уговор о купопродаји тог стана. То даље значи да тужени ББ који није био власник овог стана у време продаје, није могао да истим располаже.

Другостепени суд је након одржане расправе на којој је извео већ изведене писмене доказе, прочитао исказе саслушаних сведока и поново саслушао странке, закључио да на основу свих изведених доказа не произилази да тужени ББ није био власник стана број .. у време закључења оспореног купопродајног уговора. Следом тога је укинуо првостепену пресуду и одбио тужбени захтев, заузевши супротно правно становиште да је продавац био титулар права својине на продатој ствари и да је

зато могао на купца ВВ пренети своја својинска права па не стоје разлози апсолутне ништавости из члана 103. ЗОО.

По становишту овога суда, основано се у ревизији тужиоца указује да је доношењем побијане пресуде другостепени суд учинио битну повреду поступка из члана 374. став 1. у вези члана 8. ЗПП, утврдивши другачије чињенично стање од оног утврђеног у првостепеној пресуди, користећи се флоскулом „не произлази“, а у контексту недостатка савесне оцене свих изведених доказа који су уствари већ изведени у поступку пред првостепеним судом. Зато је остало нејасно на основу чега је другостепени суд извео други чињенични закључак од оног који је извео првостепени суд у погледу релевантне чињенице ко је био носилац права власништва на предметном стану.

Другостепени суд ће у поновном поступку отклонити учињену битну повреду поступка и поуздано утврдити савесном оценом свих изведених писмених доказа ко је био власник спорног стана број .. у време закључења оспореног купопродајног уговора и следом тога одлучити о основаности тужбеног захтева.

Како одлука о трошковима поступка зависи од исхода одлуке о главној ствари, то је она укинута.

Из изложених разлога Врховни касациони суд је одлучио као у изреци ове пресуде на основу члана 415. став 1. ЗПП.

**Председник већа – судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић