



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3242/2020
09.12.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Зоране Делибашић и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужиоца Епархија Милешевска – Манастир Свети Никола Бања, Пријепоље, кога заступа Стево Зрнић, адвокат из ..., против туженог АА из ..., кога заступа Милорад Рогић, адвокат из ..., ради поништаја уговора, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5298/19 од 06.02.2012. године, у седници већа одржаној дана 09.12.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5298/19 од 06.02.2020. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви тужиоца и туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка у износу од по 60.000,00 динара.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Ужицу П 107/16 од 07.10.2019. године, првим ставом изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се поништи међусобни уговор странака о заједничкој изградњи од 14.02.2014. године, оверен пред Основним судом у Прибоју под Ов.бр. ../2014 дана 14.02.2014. године и Анекс уговора од 19.06.2014. године, оверен пред Основним судом у Прибоју под Ов.бр. ../2014 дана 19.06.2014. године, због прекомерног оштећења. Другим ставом изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се поништи уговор о закупу земљишта закључен између странака у форми јавнобележничког записа ОПУ број ../2014 од 17.09.2014. године, пред Основним судом у Прибоју, којим је тужилац туженом дао у закуп 7/2003 дела кп.бр. .. КО ..., пашњак 2. класе, површине 7 м2, 3717/13271 део кп.бр. .. КО ..., шума 3. класе, површине 37 ари и 17 м2, 977/4984 дела кп.бр. .. КО ..., ливада 5. класе, површине 9 ари и 77 м2 и 72/15115 делова кп.бр. .. КО ..., ливада 3. класе, површине 7 м2, све укупне површине 47 ари и 73 м2, а које непокретности су уписане у лист непокретности број ../ КО ..., због прекомерног оштећења. Трећим ставом изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 674.300,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5298/19 од 06.02.2018. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Ужицу П 107/16 од 07.10.2019. године, исправљена решењем П 107/16 од 06.11.2019. године. Другим ставом изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

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

Тужени је доставио одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у оквиру овлашћења из чл. 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Сл. гласник РС“, број 72/11 ... 55/14 ... 87/18) и закључио да је ревизија неоснована.

У спроведеном поступку није почињена битна повреда одредаба парничног поступка из чл. 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Ревидент се позива на друге повреде поступка, али не указује о којој конкретној повреди се ради, па оне нису биле предмет разматрања ревизијског суда.

Према чињеничном стању утврђеном у поступку који је претходио доношењу побијане пресуде, тужиоцу су у поступку реституције одузете имовине, враћени објекти базени број 1 и број 2 на кп.бр. .. КО ..., који се налазе у ..., који нису били у функцији. Тужилац и Општина Прибој тражили су инвеститора за реновирање ових објеката, па је тужени пристао да учествује у реновирању, а заузврат да добије право на изградњу затвореног базена број 3 на кп.бр.л .. и .. КО ..., на коме би стекао право својине уз право службености на путу који је сопственим средствима формирао за приступ објекту, стичући само право коришћења земљишта под објектом, док објекат постоји. Ради реализације споразума, странке су закључиле уговор о заједничкој изградњи Ов.бр. ../14 дана 14.02.2014. године и анекс тог уговора Ов.бр. ../14 од 19.06.2014. године. Ради закључења уговора и Анекса уговора, Епархијски управни одбор Епархије Милешевске донео је одлуку Еп.бр. .. од 13.02.2014. године којом је дата сагласност и одобрено Манастиру Свети Никола – Бања, Пријеполје, да као инвеститор закључи уговор о заједничкој изградњи са туженим као суинвеститором, којим уређују међусобне односе поводом заједничког инвестирања у потпуну реконструкцију и адаптацију постојећих објеката – базена, зграде број 1, површине 120 м² и базена зграде број 2, површине 104 м², оба саграђена на кп.бр. .. КО ..., као и за изградњу новог објекта базена број 3, на кп.бр. .. и .. КО Према одредбама уговора по завршетку свих радова туженом припада у својину новоизграђени објекат – базен број 3, површине 100 м², са правом коришћења земљишта испод објекта све док постоји објекат и правом службености пролаза новоизграђеним путем на кп.бр. .. и .. КО ... до новог објекта – базена број 3, све док објекат постоји, као и да се суинвеститор може, када се за то стекну услови на основу уговора о заједничкој изградњи упише у земљишне или друге јавне књиге, као власник објекта. Истом Одлуком овлашћено је његово преосвештенство Еписког Милешевски Господин Филарет да потпише уговор о заједничкој изградњи. Уговором о заједничкој изградњи од 14.02.2014. године, уговорне стране су сагласно констатовале да је инвеститор Епархија Милешевска – Манастир Свети Никола – Бања, земљишно-књижни власник

базена број 1 и број 2, да је суинвеститор власник базена број 3, новосаграђеног, према идејном пројекту који је саставни део уговора, а све у складу са Регулационим планом и урбанистичко-техничким условима предвиђени Законом о планирању и изградњи. У даљим одредбама уговора су дефинисани приступни путеви, трошкови у вези изградње истих, права службености, као и да инвеститор има право прече куповине новоизграђеног објекта – базена број 3. Анексом уговора од 19.06.2014. године уговорне стране одредиле су тачне ознаке објекта који на име удела у заједничкој изградњи припадају уговорним странама, а на основу претходног уговора о заједничкој изградњи. Инвеститору су припали у искључиву својину реконструисани објекти бањска купатила у бањи у ..., и то зграда број 1, са три базена и зграда број 2 са једним базеном на кп.бр. .. КО ... спратности приземље, за чију реконструкцију је издато решење о одобрењу реконструкције објекта од 14.05.2014. године; објекат – приступна саобраћајница и потпорне конструкције до планираног затвореног базена у ... у ... на кп.бр. .. КО ..., за чију изградњу је издато решење о издавању грађевинске дозволе од 26.05.2014. године. Анексом суинвеститору припада у искључиву својину објекат – затворен базен у бањи на кп.бр. .. КО ..., спратности сутерен, две етаже, приземље, габарита 12,40 x 10 м, за чију изградњу је издата грађевинска дозвола 14.05.2014. године и право службености пролаза саобраћајницом до затвореног базена у бањи у ... на кп.бр. .. КО ..., за чију изградњу је издато решење – грађевинска дозвола од 26.05.2014. године. Власник целокупног земљишта, односно кп.бр. ..., .. и .. КО .. је инвеститор тужилац Манастир Свети Никола – Бања. Тужени је базене 1 и 2 по записнику о примопредаји објекта предао на коришћење тужиоцу дана 03.08.2014. године, по завршеној реконструкцији, у складу са обавезама из уговора, након чега је тужилац своје базене дао на коришћење Туристичкој организацији ..., која није на одговарајући начин управљала објектима. Због тога је уговором о закупу непокретности од 11.03.2015. године тужилац базене дао у закуп туженој и земљиште ближе означено уговором на период од 99 година за годишњу закупнину у износу од 1.010,10 евра, односно укупно 100.000 евра за цео период закупа, који износи умањен за 60.000 евра колико је тужени на захтев тужиоца уложио у санацију клизишта, којом је била угрожена имовина тужиоца. Наведеним уговором предвиђена је обавеза за туженог да плаћа и 30% нето добити остварене делатношћу базенима један и два. У циљу неометаног обављања делатности и реализације уговора о заједничкој изградњи тужилац је са туженим закључио и уговор о давању закупа земљишта под базеном број три, земљишта неопходног за коришћење објекта и приступног пута на којем је својину задржао тужилац дана 17.09.2014. године пред Основним судом у Прибоју под бројем ОПУ ПР. ...-2014. Тужилац као закуподавац туженом као закупцу дао је у закуп земљиште ближе наведено у изреци првостепене пресуде у другом ставу на 99 година почев од закључења и судске овере уговора, а закуподавац се обавезао да закуподавцу за закупљено земљиште за цео период закупа на име закупнине исплати износ од 200.000,00 динара уплатом на рачун закуподавца. Вештачењем путем комисије вештака судови су утврдили да је тужилац у уговор о заједничкој изградњи и уговор о закупу уложио укупно 321.607 евра односно 32,9%, а тужени 656.990,15 евра односно 67,1%, да тужени купац редовно исплаћује уговорени износ од 30% од нето добити од делатности базена један и два, а у којој висини се и на тржишту уговара закуп таквих објекта.

На потпуно и правилно утврђено чињенично стање, које се сагласно члану 407. став 1. ЗПП ревизијом не може оспоравати, нижестепени судови су правилно применили материјално право. Разлоге које су дали нижестепени судови прихвата и Врховни касациони суд.

Супротно ревизијским наводима првостепени суд је сагласно члану 3. став 1. ЗПП поступао у границама постављеног тужбеног захтева, одлучујући о тужбеним захтевима за поништај правних послова због прекомерног оштећења као рушљивих, а како су тужбени захтеви и постављени у поднеску тужиоца и на рочишту од 07.10.2019. године.

Одредбом члана 109. Закона о облигационим односима – ЗОО прописано је да суд пази на ништавост правног посла и таквом правном послу неће пружити заштиту. У конкретном случају тужилац тужбом не тражи утврђење ништавости правних послова па суд није могао, чак и да су правни послови ништави, утврдити ништавост, јер би прекорачио тужбени захтев.

Одредбом члана 139. ЗОО прописано је да ако је између обавеза уговорних страна у двостраном уговору постојала у време закључења уговора очигледна несразмера, оштећена страна може захтевати поништење уговора ако за праву вредност тада није знала нити је морала знати. Према ставу два ове законске одредбе право да захтева поништење уговора престаје истеком једне године од његовог закључења. Ради се о рушљивим уговорима, а протеком рока за подношење тужбе, уговор се сматра конвалидираним.

Уговор о заједничкој изградњи закључен је дана 14.02.2014. године, а тужба за поништај тог уговора због прекомерног оштећења поднета је првостепеном суду дана 17.06.2015. године па је правилан закључак првостепеног суда да је у погледу овог захтева тужба неблаговремена, чиме је правни посао конвалидиран. Закључење Анекса уговора рок за подношење тужбе не продужава, јер се из садржине уговора и Анекса уговора види да се не ради само о допуни основног уговора.

У основним начелима (члан 15) ЗОО прописано је да у заснивању двострано обавезних уговора учесници полазе од начела једнаких вредности узајамних давања и да се законом одређује у којим случајевима нарушавање тог начела повлачи последице. У члану 139. и 140. (прекомерно оштећење) предвиђен је један од случајева нарушавања начела еквивалентности узајамних престација, које повлаче ове правне последице и уговор чине рушљивим. Да би постојало прекомерно оштећење које повлачи правне последице поништаја уговора, морају бити остварене одређене претпоставке и то: да је у питању двострани обавезни уговор – теретни; да је између обавеза уговорних страна у том уговору у време закључења уговора постојала очигледна несразмера; и да оштећена страна у тренутку закључења уговора није знала нити је морала знати за праву вредност ствари или услуге која је предмет њене обавезе.

У конкретном случају правилном оценом изведених доказа утврђено је да нису испуњени ни субјективни ни објективни критеријуми за примену овог института јер је представник тужиоца сведок ББ (сада пензионисани Владика ББ1) у време закључења уговора знао вредност престација обе уговорне стране јер је она произлазила како из уговорне, тако и пратеће грађевинске документације, те из његових личних сазнања јер је као градитељ учествовао у изградњи великог броја духовних светиња (субјективни елемент). Вештачењем путем комисије вештака утврђено је да су улагања туженог двоструко већа (објективни елемент) па је правилан закључак нижестепених судова да нема места примени института прекомерног оштећења.

Одредбом члана 55. ЗОО прописано је да када је статутом или другим општим актом правног лица прописано и у судски регистар уписано да његов заступник може закључити одређени уговор само уз сагласност неког органа сагласност се може дати претходно, истовремено или накнадно, ако што друго није уписано у регистар. Ставом три ове законске одредбе прописано је да накнадна сагласност има повратно дејство ако другачије није уговорено.

Ставом четири ове законске одредбе прописано је да ако сагласност уопште није дата, сматра се да уговор није закључен.

Супротно ревизијским наводима, сагласност је дата накнадно сагласно ставу 3. члана 55. ЗОО, у писаној форми, па су уговори правно ваљани у смислу члана 69. и 630. став 2. ЗОО, јер се у конкретном случају ради о уговору за чије закључење закон захтева писану форму. Што се тиче уговора о закупу он је обострано у целини извршен, па је дошло до конвалидације овог правног посла у смислу члана 73. ЗОО.

На страни туженог не стоје ни недопуштене побуде на које се ревидент у ревизији позива, јер је ревидент по извршењу правних послова остао искључиви власник катастарских парцела и објеката који су му у поступку реституције враћени.

На основу изложеног како се осталим ревизијским наводима правилност примене материјалног права не доводи у сумњу Врховни касациони суд је применом члана 414. став 1. ЗПП донео одлуку као у изреци пресуде.

Одлука о захтеву за накнаду трошкова поступка од стране ревидента донета је применом члана 153. ЗПП према постигнутом успеху у спору. Одлука о захтеву туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка донета је применом члана 154. ЗПП, јер тужени који је успео у спору није доказао да су трошкови састава одговора на ревизију били оправдани ради вођења ревизијског поступка.

**Председник већа – судија
Весна Поповић,с.р.**

**За тачност отправка
управитељ писарнице
Марина Антонић**