



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3625/2020
27.05.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Вера Ђуровић Бојовић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Данило Рабреновић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији туженог која је изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2440/2019 од 16.01.2020. године, у седници већа која је одржана дана 27.05.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2440/2019 од 16.01.2020. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П број 1568/16 од 06.09.2018. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев па је утврђено да је тужилац стекао ванкњижно право својине на $\frac{1}{2}$ идеалног дела непокретности коју чини пословни простор – ресторан „ВВ“ који се налази на ..., улица ... број ..., површине 240 м², изграђен на катастарској парцели .../... КО ..., што је тужени дужан да призна и трпи и дозволи да тужилац своје право својине упише у јавне књиге када се за то буду стекли сви потребни законски услови. Ставом другим изреке, делимично је одбијен тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је стекао ванкњижно право својине на идеалном делу од још $\frac{1}{2}$ исте непокретности, што би тужени био дужан да призна и трпи и дозволи да тужилац своје право својине на целом упише у јавне књиге када се за ту буду стекли сви потребни законски услови. Ставом трећим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2440/2019 од 16.01.2020. године одбијене су као неосноване жалбе тужиоца и туженог и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П број 1568/16 од 06.09.2018. године. Ставом другим изреке, одбијени су као неосновани захтеви тужиоца и туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против ове пресуде пресуде тужени (у ревизији погрешно означено „тужилац“) је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду, у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да ревизија није основана.

Од стране другостепеног суда није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је 1991. године од Месне заједнице Ушће добио тада неискоришћену локацију у Блоку ... ради постављања киоска за угоститељство, а 1992. године добио је прикључке за воду и струју и започео радове на изградњи угоститељског објекта који је требало да буде мањи од садашњег. Тужиоца, директора и власника ПД „ГГ“, упознао је 1994. године и тада је почела њихова пословна сарадња, тако што се ПД „ГГ“ укључио у изградњу новог, већег објекта. Дана 24.09.1996. године тужени је са ПД „ГГ“, кога је заступао тужилац, закључио уговор о регулисању међусобних права и обавеза којим су уговорили да заједнички, као сувласници са идеалним сувласничким деловима финансирају и изградње пословни објекат – ресторан на катастарској парцели .../... КО ... у улици ... број ..., површине 240 м². Чланом 2. уговора, констатовано је да тужени израдио пројекат, обезбедио дозволу, изградио део објекта и набавио део грађевинског материјала, односно сву потребну документацију за градњу новог објекта на своје име, да је Предузеће „ГГ“ до дана сачињавања уговора завршило објекат, да су уговором уредили своје међусобне сувласничке односе за комплетно завршени објекат, што подразумева закључно са техничким пријемом објекта, да је вредност инвестиције износила 240.000 ДЕМ, да је право на коришћење катастарске парцеле .../... и право на градњу других делова објекта у складу са урбанистичким планом и урбанистичким условима задржало Предузеће „ГГ“. Чланом 3. уговора регулисани су сувласнички делови на изграђеном објекту у односу 50:50%, а чланом 4. уговора, уговорачи су један другом дали сагласност за књижење уговорених сувласничких удела, с тим што је Предузеће „ГГ“ ту сагласност, дату туженом, условило измирењем обавезе чланом 7. уговора. Чланом 5. је уговорено да ће по завршетку градње објекта бити закључен уговор о начину управљања објектом и уговорено је право прече куповине за другог сувласника, с тим што је туженом ограничено право продаје трећем лицу до измирења дуга до учешћа од 50:50% од укупне инвестиције. Чланом 6 уговора је регулисано питање управљања и дељења добити, те се тужени обавезао да ће у року од 10 година у једнаким месечним ратама или више, вратити износ до учешћа од 50:50, односно 74.085 ДЕМ. У члану 7. је уговорено да ако тужени не врати дуг, у складу са чланом 6. уговора, сагласан је да се на целом објекту без његове даље сагласности може укњижити „ГГ“. Уговор су потписали тужилац, као директор предузећа „ГГ“ и тужени, а уговор је снабдевен печатом овог предузећа. У време закључења уговора објекат је био скоро у потпуности завршен. Првобитни текст уговора који је накнадно мењан и допуњаван, био је одштампан у привредном друштву „ГГ“, а након више месеци преговора, првенствено око средстава обезбеђења улога тужиоачеве фирме који је био већи од укупног улога туженог, доуцане су одредбе члана 2. и члана 7. тачка 3. уговора о чему су се стране уговорнице сагласиле после чега је уговор потписан. Уговор није оверен од стране суда.

Привредно друштво „ГГ“ је дана 02.01.2006. године донело одлуку да прода основно средство – непокретност – пословни простор – ресторан, идеални сувласнички

део од 120 м², који је предмет спора, вредности 1.392.400,04 динара, по пословним књигама на дан 31.12.2005. године, купцу АА, тужиоцу у овој парници, који купује означену непокретност у динарској противвредности од 16.285,38 евра. Тужилац је као купац са ... „ГГ“, као продавцем, закључио дана 10.10.2006. године уговор о куповини и продаји пословног објекта – ресторана који није оверен и чијим су чланом 1. уговорне стране сагласно констатовале да је предмет уговора куповина пословног објекта – ресторана на ..., имовина коју је продавац стекао по основу уговора од 24.09.1996. године закљученим са туженим, те да по том уговору тужени није извршио уговорну обавезу из члана 6. и 7. због чега власништво на целом објекту припада предузећу „ГГ“. Чланом 4. одређена је укупна купопродајна вредност корисне површине уговореног пословног објекта у динарској противвредности од 16.285,38 евра са степеном завршености „кључ у руке“ на дан склапања уговора, а чланом 5. је констатовано да је даном потписивања уговора пословни објекат – ресторан у потпуности исплаћен по Уговору о приступу дугу и преносу потраживања од 10.10.2006. године, у укупном уговореном износу који је уплаћен у периоду од 03.02.2004. године, закључно са уплатом од 12.03.2004. године. Уговорено је да ће се примопредаја објекта извршити на дан потписивања уговора а да ће се коначна примопредаја записнички извршити по завршеној легализацији објекта, везано и за могућност укњижбе пословног објекта у катастру непокретности. Чланом 8. уговора продавац се обавезао да ће изграђени пословни објекат – ресторан предати купцу у државину под условом да је купац извршио све своје уговорне обавезе, те да купац стиче право на усељење по извршеној заједничкој примопредаји пословног објекта, док је чланом 9. уговора купцу дата клаузула *clausula intabulandi*. Тужилац је у потпуности исплатио пословни објекат који је предмет спора по уговору од 10.10.2006. године, а записником о коначној примопредаји констатовано је да је примопредаја извршена у виђеном стању, без примедби купца.

У децембру 2007. године тужилац и тужени у својству закупца су закључили Уговор о закупу ресторана са привредним друштвом „ДД“ д.о.о. у својству закупца, којим је предвиђено да закуподавци гарантују под пуном материјалном и кривичном одговорношћу да је ресторан њихово власништво и да није оптерећен било каквим правима трећих лица која би угрозила право закупца, да купац плаћа закупнину у износу од 40% оствареног профита који износ дели закуподавцима у односу 50:50%. У том тренутку дуг туженог према предузећу „ГГ“ износио је 10.000 ДЕМ, што је тужени у року од годину дана, до децембра 2008. године исплатио, али потврду о исплати тог дуга у целости није добио. За објекат који је предмет спора не постоји ни грађевинска, ни привремена грађевинска дозвола, а тужени је 2006. године покренуо поступак легализације.

На основу правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови применили материјално право одредбе члана 17. став 1, 70. став 1, 73, 103. став 1. и 105. став 1. Закона о облигационим односима, као и одредбе чланова 20. став 1, 21, 21. став 1. и 33. Закона о основама својинско-правних односа, као и члана 4. став 1. Закона о промету непокретности, те чланова 723-757. Српског грађанског законика који се примењује на основу одредбе члана 4. Закона о неважности правних прописа донетих пре 06.04.1941. године за време непријатељске окупације („Службени лист СФРЈ“ број 86/46 са изменама и допунама).

Према параграфу 723. Српског грађанског законика, уговор о ортаклуку настаје када се два или више лица споразумеју да уложе свој рад и ствари своје ради постизања користи коју ће међу собом делити.

У конкретном случају, правни претходник тужиоца и тужени су уговором о регулисању међусобних права и обавеза од 24.09.1996. године уговорили да заједнички, као сувласници, финансирају и изграде пословни објекат – ресторан који је предмет спора, да је тужени као уговарач израдио пројекат, обезбедио дозволу и изградио део објекта и набавио део грађевинског материјала, односно сву потребну документацију за градњу новог објекта, а да је правни претходник тужиоца до дана сачињавања уговора завршио објекат, те да њихови идеални сувласнички делови на изграђеном објекту износе 50:50%, дакле, објекат је изграђен заједничким ангажовањем ортака, парничних странака. Закоником није прописана обавезна овера таквог уговора, а такође, како су уговором регулисани међусобни односи уговорних страна поводом изградње пословног објекат – ресторана, уговор не подлеже обавезној овери уговора, јер не представља уговор о промету непокретности, већ је по својој правној природи уговор о ортаклуку. На овакву правну природу уговора о регулисању међусобних права и обавеза указује и чињеница да су корист из овог уговора заједнички делили јер су у децембру 2007. године у својству закупца су закључили уговор о закупу ресторана са привредним друштвом „ДД“ д.о.о. у својству закупца и закупнину делили у односу 50:50%.

Уговор о куповини и продаји пословног објекта-ресторана који је тужилац закључио са привредним друштвом „Invest export group“ дана 10.10.2006. године, у свему испуњава услове за конвалидацију, како су то правилно закључили нижестепени судови.

Према Закону о облигационим односима, уговор који није закључен у прописаној форми нема правно дејство уколико из циља прописа којим је одређена форма не произилази шта друго (члан 70. став 1.) што значи да сврха (циљ) прописа којим се одређује форма представља одлучујући критеријум у решавању питања недостатка потребне форме. Уговори о промету непокретности који су закључени у време ранијих важења закона о промету непокретности, у конкретном случају важења Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, број 42/98 и 111/2009) могу се конвалидирати уколико су испуњени услови за конвалидацију прописани тим законом, без обзира на време подношења тужбе. По одредби члана 4. тог закона за конвалидацију уговора о промету непокретности који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, потребно је да уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис. У конкретном случају, уговор који је тужилац закључио са својим правним претходником испуњава напред наведене услове за конвалидацију, па је тужилац постао власник $\frac{1}{2}$ иделног дела пословног простора који је предмет спора, обзиром да је нижестепеним одлукама утврђена ништавост одредбе члана 7. став 3. уговора (којим је уговорено да ако тужени не врати дуг, у складу са чланом 6. уговора, сагласан је да се на целом објекту без његове даље сагласности може укњижити „ГГ“) с обзиром да представља недозвољено средство обезбеђења, а која сагласно члану 105. став 1. ЗОО та одредба није била одлучујућа побуда за закључење уговора и који може да опстане без такве одредбе.

Са изнетих разлога, су неосновани наводи у ревизији туженог да је другостепени суд погрешно квалификовао правни посао између парничних странака као уговор о ортаклуку који је уређен Српским грађанским закоником и исти није формалан, те није била потребна његова овера у суду, јер је закључак суда у колизији са одредбама Закона о облигационим односима и Закона о промету непокретности.

Наводи у ревизији туженог да су радови на објекту коначно завршени искључиво од стране туженог крајем 1992. године, да правни претходник тужиоца, предузеће „ГГ“ није учествовало у изградњи објекта нити га је завршило, а у прилог томе је и тврдња туженог да је прикључке комуналних услуга добио када је добио кућни број почетком 1992. године и када је регистровао ресторан на своје име, односно да из тих чињеница недовосмислено произилази да је тужени сам из својих средстава изградио објекат, обезбедио потребне прикључке и довршио објекат закључно са 1993. годином, указују на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање, због чега се сагласно одредби члана 407. став 3. ЗПП ревизија не може изјавити.

Са изнетих разлога, сагласно одредби члана 414. ЗПП одлучено је као у изреци.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић