



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 3010/2020  
02.02.2022. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Драган Симић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., које заступа пуномоћник Оливер Зевеђи, адвокат из ..., ради утврђења и предаје непокретности, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2152/19 од 30.01.2020. године, у седници одржаној 02.02.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2152/19 од 30.01.2020. године у делу којим је одбијена жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 183/2016 од 31.01.2019. године, ставом првим изреке одбијен је примарни тужбени захтев тужиоца којим је тражено да се утврди да је ништав уговор о преносу права закључен 16.01.2012. године између Привредног друштва „БК Груп Компани“ ДОО Нови Сад и ГГ и ВВ, оверен у Основном суду у Новом Саду 16.01.2012. године под Ов1 1415/2012 и то само у делу којим су тужени располагали и прометовали становима у ... у улици ..., у згради која се гради на кп. бр. ... КО ..., уписана у листу непокретности број ...КО ..., који се налазе на горњем поткровљу у задњој етажи пројектне ознаке С 51 површине 49,50 м<sup>2</sup> и С 52 површине 29,30 м<sup>2</sup> оријентисаним према дворишту, односно сада троипособним станом ознаке С 25 укупне површине 90,85 м<sup>2</sup>, саграђен у поткровљу у природи пети спрат вишестамбеног објекта у ... у улици ..., затим да суд утврди да је ништав уговор закључен између „БК Груп Компани“ ДОО Нови Сад као продавца и туженог ББ као купца о купопродаји дуплекс стана, ознаке ПК 04 корисне површине 55,28 м<sup>2</sup> који се састоји од 30,64 м<sup>2</sup> на четвртном спрату и 24,64 м<sup>2</sup> у поткровљу односно петој етажи вишестамбеног објекта спратности СУ + П + 3 + Пк у ... улица ... на кп бр ... КО ... чији је инвеститор „БК Груп Компани“ који је закључен 30.01.2008. године, а оверен 16.01.2012. године у Основном суду у Новом Саду под Ов3 445/2012, као и да утврди да је ништав уговор о суинвестирању закључен дана 25.09.2012. године између тужене ВВ и туженог ББ оверен пред Основним судом у Новом Саду 02.10.2012. године под Ов3 12035/2012 и то само у делу у ком су тужени располагали и прометовали становима у ... у улици ... у згради на кп. бр. ... КО ..., уписана у листу непокретности

број ... КО ..., који се налазе на горњем поткровљу у задњој етажи пројектне ознаке С 51 површине 49,50 м<sup>2</sup> и С 52 површине 29,30 м<sup>2</sup> орјентисаним према дворишту, односно сада троипособним станом ознаке С 25 укупне површине 90,85 м<sup>2</sup>, саграђен у поткровљу у природи пети спрат вишестамбеног објекта у ... у улици ..., затим да се утврди да је тужилац по основу уговора о купопродаји непокретности од 04.04.2011. године, закљученим са продавцем СЗР Електропродукт Нови Сад власништво ДД, оверени у Основном суду у Новом Саду дана 06.04.2011. године под ОвЗ 2278/2011 и ОвЗ 2297/2011, а коју непокретност је продавац добио од БК Груп Компани, као накнаду за испоручени материјал по основу уговора о извођењу радова закључених дана 25.03.2011. године, постао власник стана који се налази на петом спрату пројектне ознаке С 25 укупне површине 90,85 м<sup>2</sup> у згради у ... улица ... на кп бр ... КО ... уписана у лист непокретности број ... КО ..., као и да се обавезе тужени ББ да тужиоцу преда у посед и власништво наведени стан и утврди да су тужени дужни трпети да се тужилац на основу ове пресуде упише у РГЗ СКН Нови Сад као власник предметних непокретности, када се за то стекну законски услови и обавезу тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом. Ставом другим изреке одбијен је евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд тужене обавезе да му солидарно исплате на име новчане противвредности стана који се налази на петом спрату пројектне ознаке С 25 укупне површине 90,85 м<sup>2</sup> у ... у улици ... у згради на кп. бр. ... КО ..., уписана у лист непокретности број ... КО ..., износ од 9.433.137,82 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, као и да се тужени обавезу да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од извршности пресуде. Ставом трећим изреке тужилац је обавезан да туженима накнади трошкове парничног поступка у износу од 788.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2152/19 од 30.01.2020. године, жалба тужиоца је делимично усвојена, а делимично одбијена и првостепена пресуда потврђена у делу којим је одбијен примарни тужбени захтев да се утврди да су ништави уговор о преносу права закључен 16.01.2012. године између Привредног друштва „БК Груп Компани“ ДОО Нови Сад и ГГ и ВВ и уговор о суинвестирању закључен дана 25.09.2012. године између тужених и то само у делу у ком су тужени располагали и прометовали становима у ... у улици ... у згради која се гради на кп. бр. ... КО ..., уписана у лист непокретности број ... КО ..., који се налазе на горњем поткровљу у задњој етажи пројектне ознаке С 51 површине 49,50 м<sup>2</sup> и С 52 површине 29,30 м<sup>2</sup> орјентисаним према дворишту, односно сада троипособним станом ознаке С 25 укупне површине 90,85 м<sup>2</sup> и да се утврди да је тужилац постао власник стана који се налази на петом спрату пројектне ознаке С 25 укупне површине 90,85 м<sup>2</sup> у згради у ... у улици ..., као и да се тужени обавезе да тужиоцу преда у посед и власништво наведени стан и трпи да се тужилац на основу пресуде упише у РГЗ СКН Нови Сад као власник предметних непокретности када се за то стекну законски услови и тужени обавезу да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом. Првостепена пресуда је укинута у преосталом делу којим је одбијен тужбени захтев да се утврди да је ништав уговор закључен између „БК Груп Компани“ ДОО Нови Сад, као продавца и туженог ББ као купца о купопродаји дуплекс стана ознаке ПК 04 корисне површине 55,28 м<sup>2</sup> који се састоји од 30,64 м<sup>2</sup> на четвртом спрату и 24,64 м<sup>2</sup> у поткровљу на петој етажи вишестамбеног објекта спратности Су + П + 3 +

ПК у ... у улици ..., на кп. бр. ... КО ..., чији је инвеститор БК Груп Компани ДОО Нови Сад који је закључен 30.01.2008. године, а оверен 16.01.2012. године пред Основним судом у Новом Саду под ОвЗ 445/2011, као и у делу којим је одбијен евентуални тужбени захтев и делу одлуке о трошковима поступка и у том делу предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену у делу којим је одбијена жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени су поднели одговор на ревизију тужиоца.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 55/14), и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Другостепени суд је оценио све битне жалбене наводе и навео разлоге које је узео у обзир по службеној дужности, па су неосновани ревизијски наводи да је у поступку пред другостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 396. став 1. ЗПП, док битна повреда поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП није прописана као ревизијски разлог у смислу члана 407. став 1. тачка 2. тог закона.

Према утврђеном чињеничном стању решењем Градске управе за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада од 03.03.2008. године, издато је одобрење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у ... у улици ... на кп. бр. ... КО ... чији је инвеститор ДОО „БК Груп Компани“. Изградња објекта је започета 2009. године и инвеститор је дана 25.03.2011. године са СЗР „Електропродукт“ као извођачем закључио два уговора о извођењу радова којим је уговорено да ће извођач радова као накнаду за испоручени материјал и радове добити у предметној згради стан ознаке С 51 површине 49,50 м<sup>2</sup> на петој етажи орјентисан према дворишту и стан С 52 површине 29,30 м<sup>2</sup> на петој етажи, као и да извођач има право продаје стана од дана потписивања уговора. Такође је дата сагласност извођачу да се на основу уговора може уписати у земљишним и другим књигама као власник непокретности (clausula intabulandi), а дана 29.03.2011. године инвеститор је тужиоцу, као будућем купцу издао потврде о давању стана за изведене радове у којој је наведено да је инвеститор уступио извођачу радова наведене станове у предметној згради. Затим је тужилац као купац са СЗР „Електропродукт“ као продавцем закључио два уговора о купопродаји непокретности 04.04.2011. године, који су за предмет имали наведене станове, у горњем поткровљу, задњој етажи, пројектне ознаке С 51 укупне површине 49,50 м<sup>2</sup>, за купопродајну цену од 45.000 евра у динарској противвредности и пројектне ознаке С 52 укупне површине 29,30 м<sup>2</sup> за купопродајну цену од 25.000 евра у динарској противвредности, која је у целини исплаћена на дан потписивања уговора. Наведени уговори су оверени у Основном суду у Новом Саду 06.04.2011. године под ОвЗ 2297/2011 и ОвЗ 2278/2011.

У оба уговора тужилац се као купац упознаје са исходованом документацијом поводом градње објекта, условима за изградњу и пријавом легализације бесправно изграђеног објекта од 10.03.2010. године, као и да ће продавац дозволити купцу да се већ сада упише као земљишно-књижни власник непокретности која је предмет уговора у свим јавним и другим књигама, те да ће по завршетку изградње предметне непокретности, након добијања употребне дозволе и етажирања сачинити анекс уговора којим ће прецизно дефинисати ознаку стана и укупну површину. У време закључења наведених уговора градња предметног објекта је стала, а рачун инвеститора је био у блокади, те је тужилац исплату купопродајне цене за оба стана извршио ЂЂ, који је законском заступнику СЗР „Електропродукт“ на овери уговора рекао да је тужилац све исплатио. Решењем АПР од 05.01.2012. године регистрована је промена оснивача и заступника ДОО „БК Груп Компани“, тако што је у том својству брисан ЕЕ, а уписан ЂЂ, с тим што су претходно 15.06.2011. године, закључили уговор о иступању из друштва оснивача ЕЕ, а истовремено друштву приступа ЂЂ у својству новог члана друштва, јединог члана, оснивача и директора друштва.

Дана 16.01.2012. године инвеститор „БК Груп Компани“ и тужена ВВ, као и њен супруг ГГ су закључили уговор о преносу права у коме је наведено да су уговорне стране претходно 01.03.2007. године закључили уговор о заједничкој изградњи стамбеног објекта на основу ког се „БК Груп Компани“ обавезао да у року од 15 месеци изгради вишестамбени објекат, прибави сву потребну грађевинско-техничку документацију и преда другој уговорној страни три у потпуности опремљене и снабдевене свим потребним прикључцима стамбене јединице укупне површине 150 м<sup>2</sup> на првом спрату зграде на кп бр ... КО ... у улици ..., чији је књижни власник друга уговорна страна, а такође се „БК Груп Компани“ обавезао да другој уговорној страни плаћа закупнину двособног стана у ... до предаје у посед наведених изграђених некретнина. У наведеном уговору је констатовано да је „БК Груп Компани“ исходовао одобрење за изградњу од 03.03.2008. године и да је протекао рок од 2 године за пријаву почетка радова, те да није плаћена накнада за комунално опремање грађевинског земљишта нити за исходовање секундарних прикључака, као ни накнада за уређивање грађевинског земљишта, а с обзиром да је приликом градње стамбеног објекта одступљено од издатог одобрења поднета је пријава за легализацију 10.03.2010. године. Поред тога, констатовано је да због промењених услова пословања „БК Груп Компани“ није у могућности да испуни обавезе из члана 1. уговора о заједничкој изградњи стамбеног објекта и то како у погледу изградње стамбеног објекта, тако и плаћања станарине другој уговорној страни, па је упознала другу уговорну страну да је закључила купопродајне уговоре усмерене на стицање права својине на посебним деловима стамбеног објекта и то са више лица (поред осталих и са тужиоцем дана 04.04.2011. године као и туженим првог реда 30.01.2008. године) и утврђена су укупна потраживања по основу тих уговора. Наведено је да „БК Груп Компани“ преноси другој уговорној страни сва своја права на кп. бр. ... КО ..., као и на објекту који се налази на парцели, те да је сагласан да друга уговорна страна настави поступак легализације на своје име и предузима друге радње у циљу окончања започетог поступка, као и да ће по измирењу свих обавеза из уговора закључити анексе уговора са лицима којима су продате стамбене јединице по споразуму о суинвестирању на основу којих ће они стећи право својине на стамбеним јединицама адекватним онима из закључених уговора, а у складу са нацртом посебних делова који ће бити изграђени

када се за то стекну услови, те да им под тим условима омогући да се прикључе поступку легализације све у циљу заједничког финансирања завршетка објекта и његовог уписа у катастар непокретности. Наведени уговор је 16.01.2012. године оверен у Основном суду у Новом Саду под Ов1 1415/2012. Тужбеним захтевом у овој парници тражено је утврђење ништавости наведеног уговора у делу којим су тужени располагали и прометовали становима који се налазе на горњем поткровљу, задњој етажи пројектне ознаке С-51 од 49,50 м<sup>2</sup> и С-52 површине 29,30 м<sup>2</sup> односно сада троипособним станом ознаке С-25 од 90,85 м<sup>2</sup> у поткровљу у природи пети спрат.

„БК Груп Компани“ је у својству продавца са туженим ББ у својству купца 30.01.2008. године, закључио уговор о купопродаји који је оверен у Основном суду у Новом Саду 16.01.2012. године под Ов3 445/2012 који је за предмет имао стан – дуплекс означен бројем ПК 04 пројектоване површине 55,28 м<sup>2</sup> у поткровљу што у природи представља четврти спрат, а састоји се од 30,64 м<sup>2</sup> на четвртој етажи и 24,64 м<sup>2</sup> на петој етажи. Стан се налази у стамбеном објекту у згради у ... у улици ... на кп. бр. ... КО ... Тужбеним захтевом се тражи утврђење ништавости и наведеног уговора.

Решењем Привредног суда у Новом Саду од 24.01.2012. године које је постало правноснажно 09.03.2012. године, отворен је стечајни поступак над дужником „БК Груп Компани“ ДОО Нови Сад из разлога трајне неспособности плаћања, утврђено да не постоји правни интерес поверилаца и стечајног дужника за спровођење стечајног поступка и стечајни поступак је закључен. Одређено је да по правноснажности тог решења имовина стечајног дужника прелази у својину Републике Србије. Супруг тужене ВВ, ГГ је преминуо 09.07.2012. године и она је на основу правноснажног решења оставинског суда наследила његову заоставштину коју поред осталог чини и непокретност уписана у листу непокретности ... КО ..., као и права и обавезе по уговору о преносу права од 16.01.2012. године закљученог са „БК Груп Компани“.

Тужени ББ је 25.09.2012. године са туженом ВВ закључио уговор о суинвестирању којим је констатовано да удружују средства у циљу заједничке изградње стамбеног објекта у улици ... у ..., да је тужена ВВ власник непокретности уписаних у листу непокретности број ..., између осталог, вишестамбеног објекта у изградњи на кп бр ... КО ..., за који је поднета пријава за накнадно издавање грађевинске дозволе у поступку легализације 10.03.2010. године. Наведено је да тужена даје у власништво описане непокретности туженом ББ и безусловну сагласност за упис својине у катастар непокретности, као и да он одмах ступа у посед. Тужени ББ се обавезао да ће о свом трошку прикупити потребне дозволе, сагласности и пројекте и прибавити грађевинску дозволу потребну за завршетак изградње вишестамбеног објекта у року од 6 месеци од дана закључења уговора, а која ће гласити на обе уговорне стране, као и на остала лица која закључе уговоре о преносу права, а након прибављања грађевинске дозволе ће у року од 18 месеци завршити изградњу објекта и исходovati потребне секундарне прикључке и обезбедити предуслове за укњижбу тако изграђених стамбених јединица, изузев окончања поступка легализације за станове који припадају ВВ. Тим уговором тужена ВВ је пренела туженом ББ сва своја права и обавезе из уговора о преносу права, те уступила сву документацију у вези изградње предметног објекта уз обавезу друге уговорне стране да са купцима станова закључи уговоре о суинвестирању на основу којих ће стећи право власништва на стамбеним

јединицама и то након извршења њихових обавеза, те им омогућити учешће у заједничкој изградњи објекта, чије ће трошкове заједнички сносити као и учешће у поступку легализације у циљу укњижбе објекта. Уговорено је да целокупан преостали део објекта и непокретности из овог уговора припада другој уговорној страни, туженом ББ. Опредељене су стамбене јединице које припадају туженој ВВ, уз обавезу друге уговорне стране да их опреми по систему „кључ у руке“ и преда у посед, уз безусловну сагласност да се у катастар непокретности упише као власник тих станова. Уговор је оверен у Основном суду у Новом Саду 02.10.2012. године под ОвЗ 12035/2012. У току 2013. године изградња објекта је била најинтензивнија, а купцима станова је упућен јавни позив истакнут на градилишту. Тужени ББ је 23.06.2014. године упутио тужиоцу позив на закључење уговора обавештавајући га да је преузео права и обавезе из поменутог уговора, да су радови на завршетку изградње вишестамбене зграде у току и да је до тада у исто уложено 255.000 евра, да је тужиочево учешће у финансирању изградње изостало и навео да је у обавези да све станаре – купце станова и локала позове на заједничко суинвестирање усмерено на стицање права власништва на посебним деловима објекта. Позвао га је да у року од 8 дана достави уговоре закључене са БК Груп Компани како би потврдили постојање тужиочевог права на суинвестирање и на које јединице и површине се то право односи, а након чега ће се стећи услови да се утврди износ тужиочеве обавезе учешћа у завршетку изградње и привођењу објекта намени.

Градња предметног објекта је завршена 2016. године а већина власника станова се те године уселила. Решењем о озакоњењу градске управе Града Новог Сада од 14.11.2016. године, озакоњен је вишепородични стамбени објекат на кп бр ... КО ..., у улици ... у ... чији су инвеститори ближе наведени у том решењу (међу којима није тужилац). Вештачењем је утврђено да два стана пројектне ознаке С-51 и С-52 (површине и положаја наведених у уговорима) у згради у улици ... у ... на кп бр ... КО ... у стварности нису саграђени. Наведена зграда је комплетно грађевински и занатски завршена и уселена станарима. Стан ознаке С-25 површине 90,85 м<sup>2</sup> саграђен је у поткровљу (на петом спрату предметног објекта) и тужени ББ га је продао ЖЖ на основу уговора о купопродаји стана од 04.03.2016. године, који је потврђен од стране јавног бележника. Тужилац је 26.12.2018. године поднео тужбу против туженог ББ и ЖЖ ради утврђења ништавости наведеног уговора о купопродаји тог стана у предмету П 2698/18.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су одбили тужбени захтев којим је тражено утврђење ништавости уговора о преносу права од 16.01.2012. године и уговора о суинвестирању од 25.09.2012. године у делу којим је располагано и прометовано становима пројектне ознаке С-51 површине 49,50 м<sup>2</sup> и С-52 површине 29,30 м<sup>2</sup>, односно сада троипособним станом ознаке С-25 површине 90,85 м<sup>2</sup>, као и да се утврди да је тужилац постао власник тог стана и обавезе тужени ББ да му стан преда у посед. По становишту нижестепених судова уговори о купопродаји станова (ознаке С-51 и С-52 у објекту у изградњи) које је тужилац закључио са извођачем радова по својој природи представљају уговоре о грађењу. Како наведени станови у стварности нису изграђени, нити је тужилац учествовао у завршетку изградње предметног објекта који је завршен и уселен 2016. године, додатним улагањем купаца станова на предметној локацији као суинвеститора и на које гласи

решење о озакоњењу, то тужилац није стакао право својине оргинарним начином – изградњом стана као нове ствари у смислу чланова 21. и 22. Закона о основама својинскоправних односа. Следом тога, уговор о преносу права од 16.01.2012. године и уговор о суинвестирању од 25.09.2012. године, који представљају уговоре о преносу имовинске целине заједно са активом и пасивом у смислу члана 452. Закона о облигационим односима, нису ништави правни послови у делу којим је располагано и прометовано становима пројектне ознаке С-51 од 49,50 м<sup>2</sup> и С-52 површине 29,30 м<sup>2</sup>, односно сада троипособним станом ознаке С-25 од 90,85 м<sup>2</sup>. Тужилац је удружио новчана средства за изградњу станова (који нису изграђени) у складу са тада дефинисаним пројектом, па преузимаоци права (инвестиције) одговарају за дугове који се односе на ту целину али само до вредности њене активе, што су битне чињенице за одлуку о евентуалном тужбеном захтеву у ком делу је првостепена пресуда укинута и предмет враћен истом суду на поновно суђење.

Према члану 21. Закона о основама својинскоправних односа, по самом закону право својине се стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржањем, стицањем својине од невластника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом, а по члану 22. став 1. и 2. лице које од свог материјала својим радом изради нову ствар стиче право својине на ту ствар. Право својине на нову ствар припада власнику од чијег је материјала ту ствар, на основу правног посла, израдило друго лице.

Из садржине купопродајних уговора које је тужилац закључио произилази да тужилац купује два стана у изградњи, те да ће по завршетку изградње предметне непокретности, након добијања употребне дозволе и етажирања сачинити анекс уговора којим ће прецизно дефинисати ознаку стана и укупну површину. Према томе, у питању је уговор о изградњи стана, односно уговор о грађењу на који се сходно примењују одредбе уговора о грађењу и уговора о делу, а не уговора о промету непокретности. Зато је правилно становиште нижестепених судова да тужилац који је фактички уложио новчана средства у изградњу станова у складу са тада дефинисаним пројектом градње, није учествовао у завршетку изградње предметног објекта који је завршен и уселин 2016. године, додатним улагањем купаца станова на предметној локацији као суинвеститора и на које гласи решење о озакоњењу, па није стакао право својине изградњом стана, као нове ствари у смислу чланова 21. и 22. Закона о основама својинскоправних односа (два стана ознаке С-51 и С-52, односно стана који по завршетку градње носи ознаку С-25 површине 90,85 м<sup>2</sup>). Имајући у виду наведено, као неосновани су оцењени наводи ревидента којима се указује да стан у изградњи може бити предмет права својине, односно да предмет уговора о промету непокретности може бити и неизграђен стан као будућа ствар у смислу члана 458. Закона о облигационим односима. Поред тога наведени стан пројектне ознаке С-25 укупне површине 90,85 м<sup>2</sup> није у поседу туженог ББ, већ трећег лица ЖЖ, коме је по уговору о купопродаји од 04.03.2016. године предметни стан продат, па у делу тужбеног захтева за предају у посед овај тужени није пасивно легитимисан.

Према утврђеном чињеничном стању инвеститор изградње предметног вишепородичног стамбеног објекта у ... у улици ... на кп. бр. ... КО ... био је „БК Груп Компани“ на основу решења којим је издато одобрење за изградњу од 03.03.2008.

године. Међутим, на основу уговора о преносу права од 16.01.2012. године и уговора о суинвестирању од 25.09.2012. године, пренета су права на кп. бр. ... КО ... и на објекту у изградњи, с тим што су стицаоци били упознати да је инвеститор закључио купопродајне уговоре усмерене на стицање права својине на посебним деловима стамбеног објекта и то са више лица (поред осталих и са тужиоцем дана 04.04.2011. године), утврђена су укупна потраживања по основу тих уговора, као и обавеза завршетка започете изградње.

Према одредби члана 452. Закона о облигационим односима лице на које пређе на основу уговора нека имовинска целина физичког или правног лица или један део те целине, одговара за дугове који се односе на ту целину, односно на њен део, поред дотадашњег имаоца и солидарно с њим, али само до вредности њене активе. Нема правног дејства према повериоцима одредба уговора којом би се искључивала или ограничавала одговорност утврђена у наведеном ставу. У конкретној правној ситуацији, наведени уговори представљају уговоре о преносу имовинске целине на основу којих је дошло до преласка имовине са којом су заједно прешле актива и пасива и као такви нису противни принудним прописима, при чему је Законом о планирању и изградњи уређено и питање измене решења о грађевинској дозволи, услед измене инвеститора (члан 141.), која се врши у управном поступку на основу уговора којим се преносе стварна права на објекту у изградњи. Зато је правилно становиште нижестепених судова да предметни уговори нису ништави правни послови у делу којим је располагамо и прометовано становима пројектне ознаке С-51 од 49,50 м<sup>2</sup> и С-52 површине 29,30 м<sup>2</sup>, односно сада троипособним станом ознаке С-25 од 90,85 м<sup>2</sup>, јер је реч о преносу имовинске целине на основу којих је дошло до преласка имовине са којом су заједно прешла права и обавезе на стицаоца, настали у пословању том имовином.

Наводи ревидента о обиму изграђености и грађевинској вредности објекта у изградњи у време закључења уговора о преносу права од 16.01.2012. године и уговора о суинвестирању од 25.09.2012. године и преузимања од стране нових инвеститора, нису од утицаја на одлуку о тужбеном захтеву за утврђење ништавости уговора и утврђење права својине на стану, већ за одлуку о евентуалном тужбеном захтеву (у ком делу је првостепена пресуда укинута и предмет враћен на поновно суђење), како би се у смислу члана 452. Закона о облигационим односима утврдиле битне чињенице од којих зависи одговорност лица на које је прешла нека имовинска целина и утврдио обим одговорности тужених према тужиоцу у смислу наведене законске одредбе. Код утврђене чињенице да је решењем Привредног суда у Новом Саду од 24.01.2012. године, против Привредног друштва БК Груп Компани отворен и закључен стечајни поступак, без утицаја су наводи ревизије којима се анализира садржина изведених доказа и указује да би у случају да је покренут редован стечајни поступак ништвост уговора који су предмет ове парнице, била логична последица таквог поступка на основу Закона о стечају и Закона о облигационим односима. Имајући у виду изложено, неосновани су ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права, а део навода у ревизији односи се посредно или непосредно на оспоравање утврђеног чињеничног стања, што не може бити дозвољен ревизијски разлог у смислу члана 407. став 2. ЗПП.



Из изнетих разлога на основу члана 414. став 1. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић