



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3999/2020
26.01.2022. 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 правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Милош Лончар, адвокат из ..., против туженог „Imperia international“ д.о.о. Нови Сад, кога заступа привремени заступник Јована Остојин, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 271/20 од 05.03.2020. године, у седници одржаној 26.01.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 271/20 од 05.03.2020. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 10057/2018 од 02.10.2019. године, ставовима првим и другим изреке усвојен је тужбени захтев, па је утврђено да је ништав Уговор о купопродаји непокретности у изградњи закључен 11.09.2005. године између тужиоца и туженог, оверен пред Општинским судом у Новом Саду под Ов1 55355/2005, те да исти не производи правно дејство. Ставом трећим изреке тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка од 285.795,00 динара, са законском затезном каматом почев од извршности пресуде, па до коначне исплате, док је одбијен захтев за законску затезну камату од пресуђења до извршности пресуде. Ставом четвртим изреке тужилац је обавезан да привременом заступнику накнади трошкове заступања туженог од 87.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 271/20 од 05.03.2020. године, ставом првим изреке усвојена је жалба туженог и преиначена је првостепена пресуда, тако што је одбијен тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав Уговор о купопродаји непокретности у изградњи закључен 11.09.2005. године између тужиоца и туженог, оверен пред Општинским судом у Новом Саду под Ов1 55355/2005, те да исти не производи правно дејство, као и да тужени накнади тужиоцу трошкове парничног поступка са законском затезном каматом почев од извршности пресуде, па до коначне исплате. Ставом другим изреке тужилац је обавезан да привременом заступнику туженог накнади трошкове жалбеног поступка од 22.500,00 динара.

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

Испитујући побијану пресуду применом члана 408, у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 55/14, 87/18 и 18/20), Врховни касациони суд је нашао да ревизија тужиоца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом нема пропуста у примени одредаба Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац као власник двособног стана и инвеститор зграде у изградњи у ул. ... бр. .. у Новом Саду као продавац и преносилац права и обавеза и тужени као купац и прималац права и обавеза, закључили су 11.09.2005. године Уговор о купопродаји непокретности у изградњи, који је оверен пред Општинским судом у Новом Саду под Ов1 55355/2005. У уговору је наведено: да је предмет уговора продаја и пренос свих права и обавеза које продавац и инвеститор продаје и преноси купцу и примаоцу права и обавеза непокретности у изградњи (тачка 1); да је продавац упознао купца да је власник двособног стана и инвеститор зграде у изградњи у ул. ... бр. .. у Новом Саду на парцели бр. ..., .. и .. КО Нови Сад 1, да неопозиво продаје купцу за износ од 800.000,00 динара укупну инвестицију и преноси своја права и обавезе инвестирања непокретности зграде у изградњи на наведеној адреси, те да од дана продаје престају сва његова права и обавезе које су везане за инвестицију, односно непокретност зграда у изградњи, а која је предмет уговора (тачка 2); да продавац упознаје купца и то: да су грађевинске дозволе издате на П+1+Пот, да је објекат изведен П+1+Пк2 у свим етапама, због чега се води поступак легализације, те да је продавац предао купцу сву исходовану документацију, како би купац могао продужити односно завршити изградњу предметног објекта, као и да је у току поступак израде пројекта изведеног стања објекта у коме се налази и део за легализацију (тачка 4); констатовано је и да је купац упознат са списком продатих станова у објекту у изградњи у Новом Саду у ул. ... бр. .., те да је купац прихватио све обавезе по приказаним/закљученим уговорима (тачка 6); да су уговорне стране сагласне да потписивањем уговора продавац продаје и преноси права и обавезе, а купац купује и прима та права и обавезе и тако постаје власник и инвеститор зграде у изградњи на наведеној адреси (тачка 7); констатовано је да уговор садржи изражену и уговорену вољу обе стране (тачка 10). Уговор је потписан од стране ББ, специјално опуномоћеног од стране продавца и ВВ у име туженог.

Утврђено је и то: да је ЈП Урбанизам, Завод за урбанизам Нови Сад 23.11.2001. године издао урбанистичко техничке услове, да је Секретаријат за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине, Одељење за урбанизам 27.12.2001. године издало урбанистичку дозволу и да је Секретаријат за урбанизам и стамбене послове, Одељење за грађевинарство 14.08.2003. године донело решење о одобрењу за изградњу, све наведено за: реконструкцију, доградњу и надоградњу стамбене зграде на будућу спратност: приземље, један спрат и поткровље (П+1+Пк) у ул. ... бр. .. на парцели бр. .. и .. КО Нови Сад 1 у Новом Саду, инвеститора АА из ... (уз напомену да су на наведеним парцелама постојале две стамбене зграде и помоћни објекат и уз обавезу

инвеститора да поруши објекте обележене у урбанистичко техничким условима). Уговором о накнади за уређивање грађевинског земљишта бр. .. (без датума закључења), који је закључен између ЈП Завода за изградњу Града Нови Сад и тужиоца, регулисани су међусобни односи за уређење грађевинског земљишта за реконструкцију, доградњу и надоградњу наведене стамбене зграде, дефинисане актом о урбанистичким условима од 27.12.2001. године и одобрењем за градњу од 14.08.2003. године. Тужилац као инвеститор је 27.09.2003. године закључио уговор о грађењу са Г.З.Р. „ЈАН“ Футог као извођачем радова, којим инвеститор наручује, а извођач се обавезује да за рачун инвеститора изгради стамбену зграду лоцирану на грађевинском земљишту у Новом Саду, у ул. ... бр. ..., на парцели бр. .. и .. КО Нови Сад 1, у свему према издатом одобрењу за изградњу од 14.08.2003. године, уз напомену да ће се градити зграда - приземље, 2 спрата, поткровље и кров. Секретаријат за урбанизам и стамбене послове, Одељење за грађевинарство је 20.05.2004. године издало потврду о пријему документације за почетак извођења радова за реконструкцију, доградњу и надоградњу наведене стамбене зграде П+1+Пк у ул. ... бр. ...

Пред Основним судом у Новом Саду у предмету П 489/2010 (раније П 7298/07) водио се парнични поступак по тужби тужилаца ГГ, ДД и ЋЋ против овде туженог ради предаје поседа и исплате, са захтевом тужилаца да им тужени преда у посед стан – гарсоњеру и исплате на име изгубљене зараде, по основу купопордајног уговора Ов 16664/99 од 27.09.1999. године. Овом поступку је спојена противтужба овде туженог против тужених ГГ, ДД и ЋЋ, ради раскида наведеног купопродајног уговора од 27.09.1999. године, који поступак је на сагласан предлог странака правноснажно прекинут до правноснажног окончања парничног поступка који се пред овим судом води по тужби истих тужилаца против тужених „Imperia international“ д.о.о. Нови Сад, ЕЕ и ЖЖ.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредби чланова 46, 47, 50, 99, 103. и 454. Закона о облигационим односима усвојио тужбени захтев, закључивши да је предмет уговора о купопродаји потпуно неодређен и неодредив, а самим тим је уговор ништав, те да се приложена документација не може сматрати саставним делом уговора у циљу идентификације предмета уговора јер се наводи из спорног уговора о битним чињеницама разликују од чињеница констатованих у тој документацији.

Међутим, другостепени суд је закључио да је предмет спорног уговора о купопродаји непокретности у изградњи одредив, будући да из одредби предметног уговора произилази да је предмет овог уговора пренос инвеститорских права и обавеза, те да одредбе спорног уговора садрже податке на основу којих се може закључити да је тужилац, као продавац и инвеститор, предао двособан стан и стамбени објекат у изградњи у ул. ... бр. .. у Новом Саду, како би тужени довршио започету градњу и на тај начин реализовао пренета инвеститорска права и обавезе, оценивши да је предмет уговорне обавезе могуће идентификовати како помоћу адресе објекта, тако и помоћу његовог стања у погледу изграђености. Другостепени суд је оценио и да чињеница да је тужилац прибавио решење о одбору за изградњу и реконструкцију, доградњу и надоградњу стамбене зграде на спратност П+1+Пк, а да је током изградње одступио од тог решења и да је објекат изведен на П+1+Пк2 не доводи до противречности и нејасноће, тим пре што је то констатовано и у спорном уговору и са чиме је тужени био упознат, због чега је првостепена пресуда преиначена и одбијен тужбени захтев.

По оцени Врховног касационог суда одлука другостепеног суда заснована је на правилној примени материјалног права.

Одредбом члана 46. Закона о облигационим односима – ЗОО прописано је да се уговорна обавеза може састојати у давању, чињењу, нечињењу или трпљењу (став 1), да она мора бити могућа, допуштена и одређена, односно одредива (став 2). Чланом 47. истог закона прописано је да кад је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив, уговор је ништав, а чланом 50. став 1. предмет обавезе је одредив ако уговор садржи податке помоћу којих се може одредити или су стране оставиле трећем лицу да га одреди.

Предмет уговора је један од општих услова за закључење уговора, а шта представља предмет уговора опредељено је вољом уговорних страна. Због тога се и питање одређености предмета уговора мора ценити у складу са правом вољом парничних странака, што значи да предмет уговорне обавезе мора бити одређен и неспоран међу уговорним странама. У конкретном случају, тужилац као власник двособног стана и инвеститор зграде у изградњи у ул. ... бр. .. у Новом Саду као продавац и преносилац права и обавеза, с једне стране и тужени као купац и прималац права и обавеза, закључили су 11.09.2005. године предметни Уговор о купопродаји непокретности у изградњи у коме је констатовано да је продавац упознао купца да је власник двособног стана и инвеститор зграде у изградњи у ул. ... бр. .. у Новом Саду на парцели бр. ..., .. и .. КО Нови Сад 1, да неопозиво продаје купцу за износ од 800.000,00 динара укупну инвестицију и преноси своја права и обавезе инвестирања непокретности зграде у изградњи, да од дана продаје престају сва његова права и обавезе које су везане за инвестицију, односно непокретност зграду у изградњи која је предмет уговора, да је купац упознат са списком продатих станова у наведеном објекту у изградњи, те да је купац прихватио све обавезе по приказаним/закљученим уговорима (током поступка утврђено је да се води пранични поступак против овде туженог по тужби ради предаје поседа стана – гарсоњере, која се налази на адреси ул. ... бр. .. у Новом Саду, и исплате на име изгубљене зараде, по основу купопордајног уговора Ов 16664/99 од 27.09.1999. године и по противтужби овде туженог против тужиља противтужених, ради раскида уговора Ов 16664/99 од 27.09.1999. године). Имајући у виду наведено, по оцени Врховног касационог суда правилна је одлука другостепеног суда да из одредби овог уговора о купопродаји произилази да је предмет уговора пренос инвеститорских права и обавеза, те да његове одредбе садрже податке на основу којих се може закључити да је тужилац, као власник двособног стана и инвеститор зграде у изградњи у својству продавца и преносиоца права и обавеза, продао двособан стан и стамбени објекат у изградњи туженом, како би тужени довршио започету градњу и на тај начин реализовао пренета инвеститорска права и обавезе (све ближе наведено у предметном уговору).

Неосновани су наводи ревизије да из наведеног уговора не произилази да је предмет уговорне обавезе одређен нити одредив у односу на обавезу преноса права својине на двособном стану. Наиме, питање одређености уговорне обавезе тужиоца не може се ценити са аспекта формалних пропуста исказаних у изостављању података о ближе одређењу локације у згради и броја двособног стана који је тужилац као власник продао туженом као купцу спорним уговором. Наиме, тај пропуст, и кад постоји, није правно релевантан ако између уговорних страна нема спора шта је предмет њихових обавеза. Како је предмет уговорне обавезе био одређен и неспоран

међу уговорним странама, будући да је у предметном уговору о купопродаји констатовано да су уговорне стране сагласне да потписивањем уговора продавац продаје и преноси права и обавезе, а купац купује и прима та права и обавезе и тако постаје власник и инвеститор зграде у изградњи у ул. ... бр. .. у Новом Саду, као и да уговор садржи изражену и уговорену вољу обе стране. Стога је другостепени суд правилно применио материјално право када је закључио да је предмет уговорне обавезе могуће идентификовати како помоћу адресе његовог налажења, тако и помоћу његовог стања у погледу изграђености.

Неоснован је навод ревизије да је наведени уговор требало ценити и са становишта његове привидности, у смислу одредбе члана 66. ЗОО. Уговор настаје тек постизањем сагласности воља уговарача о предмету обавезе, природи и основу уговора, односно уговор не настаје ако се сагласност воља о наведеном не постигне. Основ уговорне обавезе (кауза) је циљ коме странке теже приликом преузимања уговорних обавеза, односно основ за закључење уговора је непосредан разлог за закључење уговора, који у уговору може бити видно изражен или прикривен, али у сваком случају мора бити допуштен. Уколико се основ закључења уговора из самог уговора не види или је он прикривен, ради оцене његове допуштености треба установити основ закључења уговора и то не само из садржине уговора, већ испитивањем околности које су довеле до закључења таквог уговора. При оцени да ли нека околност представља каузу треба имати у виду и побуде, односно мотиве странака за закључење уговора. У конкретном случају, тужилац у смислу правила о терету доказивања није доказао да између странака није постигнута сагласност воља о преносу својине на двособном стану и преносу права и обавезе инвестирања непокретности зграде у изградњи за куповну цену наведену у уговору, односно није доказао да је намера странака била да створе привид да је купопродајни уговор закључен. Наиме, тужилац ни у тужби, а ни током поступка није предложио, нити доставио, доказе на околност који се то уговор прикрива закључењем предметног уговора о купопродаји, нити је приступио на рочиште заказано ради његовог саслушања у својству парничне странке, а како би се изјаснио на ове околности.

Супротно наводима ревизије, правилан је закључак другостепеног суда да је права воља тужиоца изражена у уговору о купопродаји непокретности у изградњи, с обзиром да је он у конкретном случају наступао у својству продавца и инвеститора, па уколико је тужилац сматрао да у спорном уговору није изражена права воља уговорних страна у погледу предмета обавезе, то је био дужан да у том правцу предложи одговарајуће доказе како би се права воља уговорних страна истражила, а што тужилац није учинио, па је у том погледу по оцени Врховног касационог суда правилно другостепени суд одредбе предметног уговора применио онако како гласе, у смислу одредбе члана 99. став 1. ЗОО.

Суд је ценио и остале наводе ревизије, па нашао да не доводе у сумњу правилност и законитост побијане пресуде, а при том су у побијаној пресуди дати јасни, правилни и потпуни разлози за донету одлуку.

Правилна је и одлука о трошковима поступка донета у складу са чланом 153. и чланом 154. ЗПП.

На основу изнетог, применом члана 414. став 1. ЗПП, Врховни касациони суд је одбио ревизију тужиоца, као неосновану, односно одлучио као у изреци.

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

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**