



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 17380/2022
08.03.2023. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у правној ствари тужилаца АА из ... и ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Вељко Етински, адвокат из ..., против тужених „Будућност“ а.д. Нови Сад у стечају, чији је пуномоћник Предраг Загорчић, адвокат из ... и „Градитељ НС“ д.о.о. Нови Сад, чији је пуномоћник Миодраг Војиновић, адвокат из ..., ради испуњења уговорних обавеза и накнаде штете, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2937/20 од 04. фебруара 2021. године, у седници одржаној 08.03.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2937/20 од 04. фебруара 2021. године у преиначујућем делу изреке и предмет у том делу враћа том суду на поновно суђење.

Образложење

Делимичном пресудом Вишег суда у Новом Саду П 219/16 од 24.04.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је предлог друготуженог за одређивање прекида поступка и у делу тужбеног захтева за накнаду штете за изгубљену добит услед неиздавања локала и магацинског простора и неплаћене закупнине. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да солидарно тужиоцима исплате на име изгубљене добити износ од 78.100 евра и на име неисплаћене месечне закупнине износ од 23.000 евра са затезном каматом на утврђене износе почев од 24.04.2018. године па до исплате, обрачунатом на годишњем нивоу висине референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8% поена, све у року од 15 дана од дана доношења делимичне пресуде па до исплате. Ставом трећим изреке, за вишак тужбеног захтева а преко досуђених 78.100 евра па до тражених 105.600 евра на име изгубљене добити, као и преко досуђених 23.200 па до тражених 46.500 евра на име неисплаћених месечних закупнина, тужбени захтев је одбијен. Ставом четвртим изреке, одлучено је да се у преосталом делу тужбеног захтева поводом ког се поступак налази у прекиду, као и о трошковима парничног поступка одлучити коначном одлуком.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2937/20 од 04. фебруара 2021. године, ставом првим изреке, жалба друготуженог је делимично усвојена, делимично одбијена и делимична пресуда Вишег суда у Новом Саду П 219/16 од 24.04.2018. године преиначена тако што је одбијен тужбени захтев да се тужени „Градитељ НС“ д.о.о. Нови Сад обавезе да тужиоцима солидарно са туженим „Будућност“ а.д. Нови Сад - у стечају исплати на име изгубљене добити износ од 78.100 евра са затезном каматом почев од 24.04.2018. године па до исплате обрачунатом на годишњем нивоу у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8% поена. Ставом другим изреке, укинута је у преосталом побијаном делу првостепена одлука где је одлучено о тужбеном захтеву и предмет у том делу враћен првостепеном суду на поновно суђење. Ставом трећим изреке, потврђена је првостепена пресуда у делу којим је одлучено о предлогу за одређивање прекида поступка.

Решењем Апелационог суда у Новом Саду Гж 2937/20 од 22. марта 2021. године, исправљена је пресуда Апелационог суда у Новом Саду од 04. фебруара 2021. године.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, ревизију су благовремено изјавили тужиоци због погрешне примене материјалног права. Из садржине ревизије произлази да се ревизија побија у преиначујућем делу првостепене пресуде којим је одбијен тужбени захтев тужилаца (став 1. тачка 1. изреке).

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 18/20) и утврдио да је ревизија тужилаца основана.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 13.05.2008. године закључен је уговор о замени непокретности између првотуженог „Будућност“ а.д. Нови Сад као инвеститора и сада пок. ВВ (правног претходника овде тужилаца), као сувласника, ради рушења постојећег објекта у улици ... број ..., у својини сувласника у циљу изградње новог стамбено – пословног објекта. Инвеститор се обавезао да на будућем објекту сувласнику као накнаду изгради и пренесе у својину: пет двособних станова, два локала и две дворишне гараже, као и да за све време градње будућег објекта, тј. до предаје кључева сувласнику плаћа износ од 1.100 евра месечно у динарској противвредности на име изгубљене добити због престанка рада локала и магацинских простора, те да од момента иселења сувласника па до краја градње плаћа сувласнику подстанарство за два стана. Тужиоци и пок. ВВ су се из своје непокретности иселили дана 01.01.2009. године и прешли у подстанаре.

Дана 05.11.2010. године закључен је уговор о измени уговора о замени некретнина од 13.05.2008. године између „Будућност“ а.д. Нови Сад овде првотуженог као инвеститора „Градитељ НС“ д.о.о. Нови Сад овде друготуженог, као будућег инвеститора и сада пок. ВВ као сувласника. Чланом 2. уговора је предвиђено да се будући инвеститор обавезује да изгради и пренесе у власништво ВВ пет стамбених јединица, две пословне и две гаражне јединице, те да у том погледу преузима обавезу инвеститора из уговора о

замене некретнина. Чланом 3. уговора предвиђено је да будући инвеститор преузима обавезу да ВВ исплаћује подстанарину (уговорену уговором о замени непокретности) и то од дана када преузме права градње на предметној пословној згради. У случају да уговорене јединице буду предате ВВ, након истека рока од 18 месеци од дана преузимања права градње обавезу подстанарине преузима инвеститор све док уговорене јединице не буду предате купцу, ал најдуже за период од шест месеци. Чланом 8. уговора је предвиђено да су инвеститор и будући инвеститор солидарно одговорни ВВ за сву евентуалну штету која настане по основу испуњења обавеза из назначеног уговора. Уговор није оверен у суду.

Дана 29.03.2011. године регистровано је оснивање привредног субјекта „Милач“ д.о.о. Нови Сад кога је основао првотужени у које друштво је као новчани капитал унето 500 евра у противвредности од 51.590,00 динара и неновчани капитал уписан у вредности од 2.511.974 евра у противвредности од 250.184.221,30 динара а који неновчани капитал се састојао од грађевинске парцеле у ... број ... КО ... (на којој се гради непокретност из уговора о замени некретнине од 13.05.2008. године) и грађевинске дозволе издате од града Новог Сада са уделом првотуженог од 100%. Даље је дана 21.04.2011. године закључен је уговор о извођењу радова и преносу права власништва између „Милач“ д.о.о. Нови Сад као инвеститора и „Будућност“ а.д. Нови Сад овде првотуженог као извођача. Чланом 1. уговора наведено је да је предмет уговора изградње и пренос права власништва у корист трећих лица, станова, пословних простора и гаража, које инвеститор гради у стамбеном објекту у улици улица и 3. и улице ... број ..., насеље ... у ... на грађевинској парцели број ... КО Чланом 2. уговора наведено је да се инвеститор обавезује да за бенефицијаре (међу њима и правног претходника овде тужилаца) изгради и испоручи станове, пословне просторе и гараже све у објекту наведеном у члану 1. уговора. Чланом 10. ставом 2. уговора наведено је да инвеститор нема никаквих даљих обавеза према бенефицијарима, осим оних које су наведени у том уговору. Сва друга права бенефицијара настала закључењем уговора о замени некретнина са „Будућност“ а.д. Нови Сад или по било ком другом основу биће регулисана посебним уговором између бенефицијара и „Будућност“ а.д. Нови Сад.

Дана 31.05.2011. године закључен је уговор о преносу удела између „Будућност“ а.д. Нови Сад овде првотуженог, као преносиоца и „Градитељ НС“ д.о.о. Нови Сад друготуженог као стицаоца, којим даном закључења уговора преносилац преноси са накнадом (укупне вредности од 3.106.059,00 евра у динарској противвредности) на стицаоца удео у друштву у висини од 100% основног капитала друштва „Милач“ д.о.о. Нови Сад. Након тога дана 29.12.2011. године закључен је уговор о спајању уз припајање између ГП „Градитељ НС“ д.о.о. Нови Сад и „Милач“ д.о.о. Нови Сад. Чланом 1. уговора предвиђено је да су уговорне стране сагласне да се изврши спајање у складу са Законом о привредним друштвима а констатовано је да је преузималац 100% власник оснивачког капитала преузетог друштва. Агенција за привредне регистре је дана 13.03.2012. године донела решење којим је усвојена регистрациона пријава брисања, па је из Регистра привредних субјеката брисан „Милач“ д.о.о. Нови Сад. У регистар је уписана статусна промена – спајање уз припајање привредног друштва грађевинског предузећа „Градитељ

НС“ д.о.о. Нови Сад као друштва стицалац и друштва које престаје припајањем услед чега је брисано из Регистра привредних субјеката.

Правни претходник тужилаца ВВ умрла је 31.05.2015. године тако да је престала потреба да се за њу плаћа закупнина за коришћење стана. Првотужени је плаћао закупнину за станове до 30.08.2011. године.

При овако утврђеном чињеничном стању првостепени суд је полазећи од одредбе члана 452. Закона о облигационим односима закључио да су тужени солидарно одговорни тужиоцу за тражена потраживања. Вештачењем је утврђена висина закупнине везано за коришћење станова од стране ВВ док је била жива, тј. до дана 31.05.2015. године (што је суд учинио простим прерачуном) и за тужиљу ББ а утврђена је висина накнаде штете везано за изгубљену добит због некоришћења пословног простора и магацинског простора и тужбени захтев у том делу усвојио.

Апелациони суд није прихватио овакво правно становиште првостепеног суда налазећи да су у овом случају не може применити одредба члана 450. став 1. Закона о облигационим односима и да друготужени не може бити одговоран за накнаду неисплаћене закупнине и накнаде штете везано за некоришћење пословног и магацинског простора. Ово из разлога што се не може прихватити став првостепеног суда да новчане обавезе које је првотужени преузео уговором о замени некретнина од 13.05.2008. године нужно прате пренос имовинске целине у виду грађевинске парцеле и грађевинске дозволе, односно пренос који је првотужени имао као инвеститор грађења новог објекта на месту објекта који су раније припадали правном претходнику тужилаца уговором од 13.05.2008. године. Првотуженом као инвеститору су пренете непокретности правног претходника тужилаца са обавезом да првотужени као инвеститор изгради и пренесе у својину правног претходника тужиоца одређене непокретности: пет двособних станова, два локала и две дворишне гараже. По налажењу Апелационог суда једино ова главна обавеза се могла у смислу одредбе члана 452. став 1. ЗОО везивати за пренос грађевинске парцеле и грађевинске дозволе, односно права градње, али не и спорна обавеза исплата одређених новчаних износа. Новчано потраживање изгубљене добити и подстанарине нису потраживања која су нужно везана за пренету локацију јер спорна (споредна) обавеза исплате ових потраживања не зависи од тога да ли се наведена имовинска целина налази у својини првотуженог или не, тј. не може се закључити да је способност првотуженог да предметне износе исплаћује условљена градњом новог објекта, већ од те изградње зависи једино коначни престанак његове обавезе да врши спорне исплате, што овде не утиче на могућност поверилаца (овде тужилаца) да своја новчана потраживања намире. Облигациона одговорност из одредбе члана 452. став 1. ЗОО заснива се на бестеретном преносу активе, па у ситуацији када је реч о преносу оснивачког удела уз накнаду не постоји одговорност стицаоца за евентуалне дугове. Тужени другог реда би евентуално могао солидарно бити одговоран за обавезе првотуженог у ситуацији безтеретног преноса власничког удела у основном капиталу „Милач“ д.о.о. Нови Сад а што овде није случај јер је уговорена исплата накнаде противвредност имовине која је унета у „Милач“ д.о.о. Нови

Сад. Стога је првостепену пресуду у том делу преиначио и одбио тужбени захтев у односу на друготуженог.

При томе, Апелациони суд наводи да би потраживање исплате износа подстанарине према друготуженом могло бити основано за период од 18 месеци почев од дана када је преузео право градње. Међутим, првостепени суд је пропустио да утврди када је друготужени тачно преузео право градње а није имао у виду да је првотужени наставио да врши плаћање по наведеном основу готово годину дана након закључења уговора о измени замени некретнина и у том делу, као и везано за изгубљену добит од 1.100 евра месечно за некоришћење локала и магацинског простора је првостепену пресуду укинуо и вратио на поновно суђење.

По оцени Врховног касационог суда другостепени суд је погрешно применио материјално право због чега је чињенично стање непотпуно утврђено.

Наиме, не може се прихватити став да не постоји одговорност друготуженог у смислу члана 452. став 1. ЗОО. Члан 452. став 1. ЗОО јасно дефинише да 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. Из овакве формулације цитираног прописа јасно произилази да закон не прави разлику да ли се ради о облигационо правном потраживању или се ради о потраживањима која су везана за стварна права. Дана 29.03.2011. године првотужени је основао привредни субјекат „Милач“ д.о.о. Нови Сад и поред оснивачког удела од 500 евра у то привредно друштво унео је и неновчани капитал који се састојао од грађевинске парцеле у ... број ... КО ..., на којој се гради непокретност из уговора о замени некретнина од 13.05.2008. године. Након тога, 21.04.2011. године закључен је уговор између „Милач“ д.о.о. Нови Сад и инвеститора „Будућност“ а.д. Нови Сад овде првотуженог при чему је (члан 1. уговора) пренето право власништва у корист трећег лица где се помињу станови, пословни простори и гараже које се граде на кат. парц. ... КО Након тога, 31.05.2011. године закључен је уговор о преносу удела између првотуженог и друготуженог као стицаоца при чему је на друготуженог пренета вредност капитала од 3.106.059,00 евра у динарској противвредности а што је представљало 100% оснивачког капитала друштва „Милач“ д.о.о. Нови Сад који капитал је раније пренет на првотуженог. Након тога, 29.11.2011. године закључен је уговор о спајању између првотуженог и „Милач“ д.о.о. Нови Сад. Сва имовина „Милач“ д.о.о. Нови Сад је ушла у капитал друготуженог и кроз све те статусне промене дошло је и до кретања капитала као неновчаног улога који се састојао у катастарској парцели ... КО Самим тим дошло је и до преноса обавеза које су проистекле из основног уговора који је закључен 13.05.2008. године, а који је делимично измењен дана 05.11.2010. године.

При свему овом мора се имати у виду и одредба члана 452. став 2. ЗОО који предвиђа да нема правног дејства према повериоцима одредба уговора којом би се искључивала или ограничавала одговорност утврђена у претходном ставу. Апелациони

суд закључује да нема одговорности друготуженог везано за плаћање закупнине и накнаде штете за некоришћење пословног и магацинског простора али на страни 5 став 3 своје пресуде констатује да првостепени суд није утврдио када је тачно друготужени преузео право градње сходно закљученом уговору од 05.11.2010. године у чијем закључењу је учествовала и правни претходник тужилаца ВВ. При томе произилази да је укидајући део пресуде у извесном смислу у контрадикторности са ставом који је заузео другостепени суд у одбијајућем делу пресуде налазећи да се у овом случају не може применити одредба члана 352. став 1. ЗОО а која би имплицирала обавезу у односу на друготуженог а у односу на кога је преиначена првостепена пресуда и тужбени захтев одбијен као неоснован.

Због погрешне примене материјаног права другостепени суд није утврдио када је друготужени преузео право градње по закљученом уговору од 05.11.2010. године, те од каквог је значаја што је и након закључења уговора о замени некретнина у одређеном временском периоду вршено плаћање накнаде за стан.

У даљем току поступка, другостепени суд ће имати у виду примедбе Врховног касационог суда, по истима поступити, утврдити када је друготужени, а по закљученом уговору од 05.11.2010. године тачно наставио градњу, при чему ће имати у виду да је првотужени и након закључења уговора о замени непокретности наставио да врши плаћање накнаде за стан и након оцене изведених доказа донеће закониту одлуку.

Имајући у виду све напред изнето, Врховни касациони суд је на основу члана 416. став 2. ЗПП одлучио као у изреци.

**Председник већа-судија
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић