



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 18036/2022
09.11.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хацића и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Драган Симић, адвокат из ..., против тужених ВВ, ГГ и ДД, сви из ..., чији је заједнички пуномоћник Оливер Завеђи, адвокат из ..., ради утврђења ништавости и предаје поседа, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 835/22 од 25.05.2022. године, у седници одржаној дана 09.11.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 835/22 од 25.05.2022. године у делу у којем је потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 325/2015 од 15.12.2021. године у ставу првом.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 835/22 од 25.05.2022. године у делу у којем је потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 325/2015 од 15.12.2021. године у ставу другом и четвртном изреке и у делу одлуке о трошковима спора и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 325/2015 од 15.12.2021. године у ставу другом и четвртном изреке и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 325/2015 од 15.12.2021. године, одбијен је тужбени захтев тужилаца, којим су тражили да се утврди да је ништав уговор о преносу права закључен 16.01.2012. године између Привредног друштва „ВК Group Company“ ДОО и ЂЂ и ГГ, оверен пред Основним судом у Новом Саду дана 16.01.2012. године под бројем Ов. 1415/2012, да се утврди да је ништав уговор закључен између Привредног друштва „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад као продавца, ВВ као купца, о купопродаји дуплекс стана ознаке ПК04, корисне површине 55,28 м2 који се састоји од 30,64 м2 на четвртном спрату и 24,64 м2 у поткровљу,

односно петој етажи вишестамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк у Новом Саду, улица ..., на парцели број .. КО Нови Сад 2, чији је инвеститор „ВК Group Company“ ДОО који је закључен 30.01.2008. године, а који је оверен дана 16.01.2012. године пред Основним судом у Новом Саду Ов. 451/2012, да се утврди да је ништав уговор закључен између Привредног друштва „ВК Group Company“ ДОО као продавца и ДД из ... као купца, о купопродаји дуплекс стана ознаке ПК01, корисне површине 62,40 м², који се састоји од 38,92 м² на четвртој спрату и 23,48 м² у поткровљу, односно петој етажи вишестамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк у Новом Саду, улица ..., на парцели .. КО Нови Сад 2, чији је инвеститор „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад који је закључен 30.01.2008. године, а који је оверен 16.01.2012. године пред Основним судом у Новом Саду Ов. 445/2012, да се утврди да је ништав уговор о суинвестирању закључен 25.09.2012. године између ГГ и ВВ оверен пред Основним судом у Новом Саду дана 02.10.2012. године под бројем Ов. 12035/2012, да се утврди да је АА на основу уговора о купопродаји стана у изградњи од 24.10.2011. године овереног пред Основним судом у Новом Саду дана 28.10.2011. године под бројем Ов. 11140/2011 постао власник у целости непокретности – стана у Новом Саду, ... број .., у згради која се градила на парцели број .. КО Нови Сад 2, а сада се налази на парцели .. КО Нови Сад 2, који се налази на шестој етажи – поткровље, задња етажа, пројектна ознака стана Ц29, укупне површине 83,38 м² улично оријентисан, да се утврди да је АА на основу уговора о купопродаји непокретности од 23.12.2011. године овереног пред Основним судом у Новом Саду дана 23.12.2011. године под бројем Ов. 14362/2011 постао власник у целости непокретности – станова у Новом Саду, ... број .., у згради која се градила на парцели .. КО Нови Сад 2, а која се налази на парцели број .. КО Нови Сад 2, који се налази на поткровљу (П2), пројектних ознака стана Ц-31, Ц-32 и Ц-33, укупне површине 78,42 м², да се утврди да је ББ из ... на основу уговора о купопродаји непокретности од 27.09.2010. године, овереног пред Основним судом у Новом Саду дана 28.09.2010. године под бројем Ов. 3049/2010 постала власник у целости непокретности – стана у Новом Саду, ... број .., у згради која се градила на парцели број .. КО Нови Сад 2, а сада се налази на парцели број .. КО Нови Сад 2, који се налази у приземљу, пројектне ознаке Ц-04, укупне површине 32,64 м², оријентисан према дворишту, да су тужени дужни трпети да се тужиоци на основу ове пресуде упишу у РГЗ СКН Нови Сад као власници предметних непокретности, да се обавезе тужени првог реда да тужиљи другог реда преда у посед и власништво стан у Новом Саду, ... број .., у згради која се градила на парцели број .. КО Нови Сад 2, а сада се налази на парцели број .. КО Нови Сад 2, који се налази на приземљу пројектне ознаке Ц-04, укупне површине 32,64 м², оријентисан према дворишту; да се обавезе тужени првог реда да тужиоцу првог реда преда у посед и власништво стан у Новом Саду, ... број .., у згради која се градила на парцели број .. КО Нови Сад 2, а сада се налази на парцели број .. КО Нови Сад 2, који се налази на поткровљу П2, пројектне ознаке Ц-31, Ц-32 и Ц-33, укупне површине 78,42 м²; да се обавезе тужени првог реда да тужиоцу првог реда преда у посед и власништво стан у Новом Саду, ... број .., у згради која се градила на парцели број .. КО Нови Сад 2, а сада се налази на парцели број .. КО Нови Сад 2, који се налази на шестој етажи - поткровље П2, задња етажа, пројектне ознаке Ц-29, укупне површине 83,38 м², улично оријентисан, да се обавезу тужени да тужиоцима солидарно накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од пресуђења до исплате (став први изреке). Одбијен је евентуални тужбени захтев којим су тужиоци тражили да се обавезе првотужени и друготужени да тужиоцима солидарно исплате на име новчане противвредности станова пројектних

ознака Ц-68 и Ц-60, ближе описаних у изреци одлуке, укупан износ од 23.030.135,10 динара са законском затезном каматом од пресуђења па до исплате, а тужиљи солидарно исплате 5.058.036,39 динара на име новчане противвредности стана пројектне ознаке Ц-04, ближе описаног у изреци одлуке (став други изреке). Одбијен је предлог тужилаца да их суд ослободи обавезе плаћања трошкова поступка (став трећи изреке). Обавезани су тужиоци да туженима накнаде трошкове поступка у износу од 1.029.750,00 динара (став четврти изреке).

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 835/22 од 25.05.2022. године, одбијена је жалба и потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 325/2015 од 15.12.2021. године (став први изреке). Одбијен је захтев тужилаца и тужених за накнаду трошкова жалбеног поступка (став други изреке).

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужиоци су благовремено изјавили ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане одлуке применом члана 408. ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 10/23), Врховни суд је утврдио да је ревизија тужилаца делимино основана, а делимично неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

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 спратности сутерен, приземље, три спрата и поткровље у Новом Саду у улици ... број .. на парцели број .. КО Нови Сад 2, инвеститору „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад, те да је у њему наведено да објекат садржи 17 стамбених јединица, два локала и четири граже у дворишном делу парцеле. Првотужени је у својству купца 2008. године закључио уговор о купопродаји непокретности са „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад који је за предмет имао дуплекс стан означен бројем ПК04 на скици коју је продавац приложио, пројектоване корисне површине 55,28 м², који се налази у поткровљу, што у природи представља четврти спрат оријентисан је ка дворишту, лево од степеништа и кућишта лифта, а који се састоји од 30,64 м² на четвртој и 24,64 м² на петој етажи, за договорену купопродајну цену у износу од 3.000.000,00 динара у коју је урачунат ПДВ, за коју се у уговору констатује да је купац у целости исплатио. Уговор је потписао ЕЕ у својству заступника продавца, а потписи на уговорима су оверени пред Основним судом у Новом Саду дана 16.01.2012. године под бројем Ов. 445/2012. Поводом предметног стана вођен је парнични поступак по тужби тужиоца ЋЋ против првотуженог пред Основним судом у Новом Саду, у коме је дана 27.05.2016. године донета пресуда П 9907/2012 којом је утврђено да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен 30.01.2008. године, који је оверен дана 16.01.2012. године, пред Основним судом у Новом Саду под Ов. 445/2012, а која је потврђена пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 834/18 од 31.05.2018. године.

Дана 21.01.2009. године закључен је уговор о купопродаји непокретности између „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад, као продавца и трећетуженог ДД, као купца, који је за предмет имао стан означен бројем Пк01, пројектоване корисне површине 62,40 м², који се налази у поткровљу, што у природи представља четврти спрат оријентисан ка улици, први десно од степеништа и кућишта лифта, а који се састоји од 38,92 м² на четвртој и 23,48 м² на петој етажи, за договорену купопродајну цену у износу од 3.000.000,00 динара у коју је урачунат ПДВ, за коју се у уговору констатује да је купац у целости исплатио. Потписи на уговору су оверени пред Основним судом у Новом Саду дана 16.01.2012. године под бројем Ов. 451/2012.

Тужилац је дужи низ година био познаник са тадашњим директором „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад ЖЖ, због чега су он и тужиља, његова супруга, одлучили да купе стан у згради чији је инвеститор била ова фирма у улици ... број .. . Тако је дана 27.09.2010. године закључен уговор о купопродаји непокретности између „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад, као продавца и тужиље као купца, који за предмет има стан у приземљу, пројектне ознаке Ц-04, укупне површине 29,43 м², оријентисан према дворишту, у згради која се гради на парцели број .. КО Нови Сад 2, за купопродајну цену у износу од 29.500 евра у динарској противвредности. У уговору је констатовано да је купопродајна цена исплаћена у целости купцу на дан потписа уговора, те да ће се након добијања употребне дозволе и етажирања сачинити анекс уговора којим ће се прецизно дефинисати ознака стана и укупна површина. У име продавца уговор је потписао директор „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад, ЖЖ, потписи су оверени пред Основним судом у Новом Саду 28.09.2010. године под бројем Ов. 3049/2010. У време закључења овог уговора предметна стамбена зграда је била у изградњи, завршена до четвртог спрата, било је завршено поткровље, била је стављена под кров и била је уведена струја и вода. Купопродајна цена за предметни стан исплаћена је тако што је продавцу дат аутомобил за наведени стан. Тужиоцима је од стране ЕЕ, који је био извођач радова, понуђено да купе још два стана, јер је било планирано да се скине кров и дозидају још два спрата, па је тако тужилац закључио уговор са ЗЗ, а потом ИИ, који су претходно купили станове у овој објекту. Тако је дана 21.07.2011. године закључен уговор о купопродаји стана у изградњи између „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад и ЗЗ као купца, који је за предмет имао стан у истој згради, који се налази на шестој етажи – поткровље – задњој етажи, пројектне ознаке Ц-68, укупне површине 24 м², улично оријентисан за купопродајну цену у износу од 14.400 евра у динарској противвредности. У уговору је констатовано да је цена исплаћена у целости на дан потписа уговора, те да ће се након добијања употребне дозволе и етажирања сачинити анекс уговора којим ће се прецизно дефинисати ознаке стана и укупна површина. Уговор је у име продаваца потписао директор ЖЖ, сагласност дао ЕЕ, а потписи на уговору су оверени пред Основним судом у Новом Саду дана 26.07.2011. године под бројем Ов. 6497/2011. Потом је ЗЗ исти стан продао тужиоцу купопродајним уговором од 24.10.2011. године за купопродајну цену у износу од 14.400 евра у динарској противвредности. У уговору је констатовано да је купопродајна цена исплаћена у целости на дан потписа уговора, а потписи су оверени пред Основним судом у Новом Саду 26.07.2011. године под бројем Ов. 6497/2011. За предметни стан није исплаћен новчани износ, већ је продавцу предат аутомобил марке BMW 330 с обзиром да се тужилац бавио продајом аутомобила. Дана 21.06.2011. године закључен је уговор о купопродаји непокретности између „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад, као продавца и ЈЈ као купца, који за предмет има стан у истој згради на петом спрату, задњој етажи,

пројектне ознаке Ц-60, укупне површине 110 м², оријентисан према булевару и дворишту, за купопродајну цену у износу од 93.500 евра у динарској противвредности. У уговору је констатовано да је купопродајна цена исплаћена у целости на дан потписа уговора, те да ће након добијања употребне дозволе и етажирања сачинити анекс уговора којим ће се прецизно дефинисати ознака стана и укупна површина. Уговор је потписан од стране купца, а у име продавца је уговор потписао ЖЖ, а сагласност дао ЕЕ. Потписи су оверени 27.06.2011. године, потом је ЈЈ исти стан уговором о купопродаји продао ИИ 25.11.2011. године за купопродајну цену у износу од 9.400.000,00 динара, да би затим ИИ, као продавац предметни стан продао тужиоцу уговором о купопродаји од 23.12.2011. године, за купопродајну цену у износу од 9.400.000,00 динара. Тужиоца је у везу са ИИ довео ЕЕ. Потписи на уговору су оверени дана 23.12.2011. године под бројем Ов. 14362/2011. Како је ИИ дуговао извесну количину новца ЕЕ, тужилац није исплатио купопродајну цену ИИ, већ је исплату извршио ЕЕ и то тако што му је предао аутомобил у вредности од 55.000 евра и 10.000 евра у готовини. О наведеном није сачињена писмена потврда. Купопродајна цена у уговору је назначена у знатно већем износу од оне која је исплаћена из разлога што је тужилац састављао предметни уговор на тај начин што је преписао садржину претходно закљученог уговора. Како је рачун „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад током 2011. године био у блокади, те је покренут предстечајни поступак над овим друштвом, дошло је до застоја радова на предметној згради, те је друготужена сазвала састанак свих купаца станова ради евентуалног договора око суфинансирања завршетка изградње објекта. У циљу реализације завршетка изградње дана 16.01.2012. године „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад, као прва уговорна страна и ЂЂ и друготужена, као друга уговорна страна закључили су уговор о преносу права у коме је констатовано да су дана 01.03.2007. године закључили уговор о заједничкој изградњи предметног стамбеног објекта, те да је прва уговорна страна исходовала одобрење за изградњу од 03.03.2008. године, да је протекао рок од 2 године за исходовање пријаве почетка радова, те да није платила накнаду за комунално опремање грађевинског земљишта ни за исходовање секундарних прикључака, као ни накнаду за уређивање грађевинског земљишта, а будући да је одступила од наведеног одобрења приликом градње поднела је пријаву за накнадно издавање грађевинске дозволе у поступку легализације од 10.03.2010. године. Надаље је у уговору наведено да прва уговорна страна изјављује да због промењених услова пословања није у могућности да испуни обавезе и то како у погледу изградње стамбеног објекта, тако и плаћање станарине другој уговорној страни, те да упознаје другу уговорну страну да је закључила купопродајне уговоре усмерене на стицање права својине на посебним деловима стамбеног објекта са више лица, између осталих и са тужиљом број Ов. 3049/2010 са првотуженим од 30.01.2008. године, што доказује копијама наведених уговора, те да осим наведених трећа лица немају потраживања усмерена на стицање стварних права на предметном објекту, а да њена укупна потраживања по основу закључених купопродајних уговора износе 68.821 евра, а међу којим лицима се не налазе тужиоци. Уговорено је да прва уговорна страна преноси сва своја права на парцели .. КО Нови Сад 2, као и на објекту који се налази на тој парцели сагласна је да друга уговорна страна настави поступак легализације на своје име и предузима друге радње у циљу окончања започетог поступка без даљег питања или одобрења прве уговорне стране, а друга уговорна страна се обавезује да по измирењу свих обавеза закључи анексе уговора са лицима из члана 4. и споразум о суинвестирању на основу којих ће они стећи право својине на стамбеним јединицама, адекватним оним из уговора, а у складу

са нацртом посебних делова који ће бити изграђен када се за то стекну услови, те да се обавезује да им под тим условима омогући да се прикључе поступку легализације све у циљу заједничког финансирања и завршетка објеката и његовог уписа у катастар непокретности. Потписи на уговору су оверени 16.01.2012. године пред Основним судом у Новом Саду под бројем Ов. 1415/2012. Након закључења овог уговора на згради око годину дана стајало је обавештење на табли у којој се позивају сви купци станова да се јаве скупштини станара ради увођења у евиденцију, те је остављен броје телефона друготужене и њеног сада покојног супруга ЋЂ. Приликом закључења наведеног уговора друготужена је од „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад добила и уговоре које је ово правно лице закључило у вези те зграде. Првотужени и друготужена су проверавали колико износи дуговање за сваки стан према „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад колико је потребно извршити доплату по м² за завршетак изградње објекта, а у постизању заједничког договора учествовао је и КК, адвокат из Новог Сада. Првотужени и друготужена су у преузетој документацији имали податке о закљученом уговору о куповини стана од стране тужиле од 27.09.2010. године, али не и закључене уговоре за друга два стана које је закључио тужилац обзиром да се радило о становима који су требали да буду изграђени на етажама које нису постојале у првобитном пројекту. Према прорачуну првотуженог и друготужене за завршетак изградње објекта било је потребно још око 450.000 евра. Првотужени је преузео обавезу да организује станаре ради прикупљања потребног новца и усмеравао је новац за финансирање грађевинских радова. Како би се смањио износ који је потребно да купци станова доплате ради завршетка изградње објекта, скупштина станара је одлучила да размотри могућност да се дограде још два спрата и објекат је завршен до 2016. године. На позив првотуженог ЈЛЈ је позван као вештак грађевинске струке да уради налаз на коме ће утврдити врсту, количину и вредност изведених радова на изградњи предметног објекта и исти је сачинио налаз 21.11.2012. године након што је обишао градилиште које је било напуштено. У налазу је наведено да је вредност изведених радова са урачунатим ПДВ од 20% износи 200.153,44 евра. На објекту није била изведена кровна конструкција и није био покривен. Решењем Привредног суда у Новом Саду Ст 1315/2011 од 24.01.2012. године утврђена је испуњеност стечајних разлога трајна неспособност плаћања дужника „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад отворен је стечајни поступак над истим и утврђено да не постоји правни интерес поверилаца и стечајног дужника за спровођење стечајног поступка и закључен поступак стечаја, одређено да ће по правноснажности решењем имовина стечајног дужника прећи у својину Републике Србије. Дана 05.01.2012. године у Привредном регистру регистрована је промена података седишта „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад промена оснивача и заступника, тако да је брисан ЖЖ и уписан ЕЕ. Тужиоца је почетком 2012. године контактирао адвокат КК који му је саопштио да је неопходно да сви купци станова дају по 600 евра да би се завршили папири за предметни објекат. Када је тужилац покушао да ступи у контакт са ЕЕ сазнао је да са истим већ извесни период времена нико не може да ступи у контакт. Првотужени је средином 2012. односно 2013. године контактирао тужиоца преко адвоката КК, са предлогом да тужилац одрекне половине квадрата свих својих станова у згради, као и да доплати 40.000 евра како би се изградња завршила, што су тужиоци одбили. ЋЂ, супруг друготужене преминуо је ...2012. године и у оставинском поступку иза њега друготужена је оглашена за наследника на његовој заоставштини између осталог и права и обавеза по уговору о преносу права од 16.01.2012. године. Првотужени, као друга уговорна страна и друготужена, као прва уговорна страна закључили су дана

25.09.2012. године уговор о суинвестирању у коме констатују да удружују средства у циљу заједничке изградње стамбеног објекта у улици ... у Новом Саду, којим је уговором уговорено да прва уговорна страна даје у власништво другој уговорној страни парцелу ..., ... и вишестамбени објекат у изградњи на овој парцели, за који је поднета пријава за накнадно издавање грађевинске дозволе у поступку легализације од 10.03.2010. године и своју безусловну сагласност да се упише као власник истих у катастар непокретности без даљих питања и одобрења и да ступи у посед одмах. Друга уговорна страна се обавезала да ће о свом трошку прикупити потребне дозволе и сагласности, пројекте и слично, те прибавити грађевинску дозволу потребну за завршетак изградње предметног 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 по основу наведеног уговора о преносу права, а након прибављања грађевинске дозволе да у року од 18 месеци заврши изградњу наведеног објекта, исходује све потребне секундарне прикључке и обезбеди предуслове за укњижбу тако изграђених стамбених јединица, изузев окончања поступка легализације за станове који припадају првој уговорној страни, а који ће о свом трошку окончати прва уговорна страна. Наведено је да прва уговорна страна преноси другој уговорној страни сва своја права и обавезе из уговора о преносу права и да је сву документацију са тим у вези као и у вези изградње предметног објекта уступила другој уговорној страни, а друга уговорна страна се обавезује да купцима станова из члана 4. уговора о преносу права закључи уговоре о суинвестирању по основу којих ће исти стећи право власништва на стамбеним јединицама и то након извршења њихових обавеза, те им тако омогућити учешће у заједничкој изградњи објекта чије ће трошкове заједнички сносити, као и учешће у поступку легализације у циљу укњижбе објекта, као и да целокупан преостали део објекта припада другој уговорној страни. Уговорено је да друготуженој припадају четири стамбене јединице. Стан број 12, стан број 17, стан број 21 и стан број 34. Потписи на уговору су оверени пред Основним судом у Новом Саду дана 02.10.2012. године под бројем Ов. 1235/2012. Са изградњом предметног објекта започето је 2008. године, извођач радова је био „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад, а у периоду од 2009. до 2010. године обустављени су радови. Сви радови су изведени у сивој фази са увођењем дела инсталације водовода и електроинсталације, била је постављена ПВЦ столарија и део крова. Скупштина станара је у марту 2012. године донела одлуку да се објекат заврши у постојећим габаритним и постојећој спратности, те је у пројекту извршена рекапитулација површина станова и нумерација истих Ц1 – Ц33 према постојећим уговорима. Према пројектној документацији из јуна 2012. године која је урађена на постојећу започету од „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад коју је изградила и наставила на основу нових услова и пројеката садржине Су+П+4+Пк+Пк2 повећана је површина објекта као и промена станова. Према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке стан који је био предмет уговора од 27.09.2010. године ознаке Ц4 од 29,43 м² оријентисан према дворишту и према пројекту од јуна 2012. године налази се на цртежу број 3 у приземљу. Према пројекту предатом за озакоњење од 14.11.2016. године постоји стан број 4 у приземљу површине 32,64 м², те је могуће претпотавити да су то исти станови, а постоји разлика у површини од 3,21 м². Стан који је предмет уговора од 24.10.2011. године са ознаком Ц68 од 24 м², према пројекту елабората геодетских радова одговара стану Ц32 на поткровљу П2 површине 20,08 м² и стану Ц-33 Пк2 површине 25,23 м², док стан Ц60 од 110 м² који је био предмет уговарања уговором од 23.12.2011. године према пројектној документацији о озакоњењу елаборату геодетских радова може да одговара стану 26, површине 36,78

м2, стану 78 површине 60,01 м2 и стану 28 површине 22,38 м2, који су станови улично и дворишно оријентисани. Укупна површина свих станова износи 119,22 м2, а укупна површина свих купљених станова према уговорима износи 164,40 м2. Тржишна вредност м2 предметних станова износи 1.461,70 евра, па укупна тржишна вредност за 163,40 м2 предметних непокретности на дан 07.05.2021. године износи 238.841,78 евра, односно 28.063.016,15 динара по средњем курсу НБС на дан 07.05.2021. године од 117,58 динара за 1 евро.

У извршном поступку Основног суда у Новом Саду И 2742/15 тужилаца као извршних поверилаца против првотуженог, као извршног дужника дана 17.07.2015. године донето је решење којим је одређена привремена мера забране отуђења и оптерећења станова пројектне ознаке Ц68 укупне површине 24 м2, пројектне ознаке Ц60 укупне површине 110 м2 и Ц04 површине 29,43 м2, те је наложено РГТ Служби за катастар непокретности Нови Сад 2 да упише забележбу привремене мере забрана отуђења и оптерећења на предметним непокретностима.

Првотужени је у својству суинвеститора преносиоца права својине закључивао уговоре о заједничкој изградњи, односно суинвестирању па је тако 18.09.2015. године закључен уговор са ЉЉ за стан број 17 површине 37,02 м2 којим се стицалац обавезао да учествује у изградњи предметног објекта у укупном износу од 8.325 евра у динарској противвредности, дана 18.09.2015. године уговор о заједничкој изградњи са ММ за стан број 30 површине 27,16 м2 у коме су права и обвезе уговорних страна регулисане на исти начин као и претходно наведеним уговором, дана 01.07.2013. године са НН и ЊЊ за стан број 7 етажиране површине 54,68 м2 уз уговорено учешће у завршавању објекта у изградњи од 15.070 евра у динарској противвредности, те дана 20.05.2013. године са ОО за стан број 11, површине 29,90 м2 уз обавезу исплате износа од 10.700 евра у динарској противвредности на име учешћа у завршавању објекта у изградњи. Градска управа за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада је дана 14.11.2016. године донела решење о озакоњењу вишепородичног стамбеног објекта спратности приземље, четири спрата и два нивоа поткровља нето површине 1699,61 м2 у Новом Саду у улици ... број .. на парцели .. КО Нови Сад 2 чији су инвеститори власници посебних физичких делова ближе наведених у цитираном решењу, међу којима нису наведени тужиоци. Наведено је да се предметни објекат састоји од 33 стамбене јединице и локала и то између осталих у приземљу стана 4 од 32,64 м2 у поткровљу стана број 26 од 36,78 м2, стана број 32 од 20,08 м2. У решењу је наведено да је предметни објекат у потпуности завршен и погодан за употребу, те да је у поступку озакоњења прибављен доказ о праву својине односно праву коришћења грађевинског земљишта, а за станове 27 и 28 уговор о заједничкој изградњи стана 27 од 60,01 м2 и стана 28 површине 22,38 м2 који су саграђени у поткровљу у природи пети спрат, закључен између првотуженог и ПП за стан број 29 уговор о суинвестирању закључен између првотуженог и РР којим РР стиче право својине на трособном стану ознаке Ц31 од 83,19 м2 који је касније анексиран тако да РР стиче право својине на стану број 29 етажиран површине 83,38 м2, а стан број 31 у уговору о купопродаји непокретности у изградњи закључен између РР, СС и првотуженог који је касније анексиран тако да РР и СС стичу право својине, на стану број 31 етажиране површине 33,11 м2 за стан број 32 уговор о суинвестирању којим је ТТ стекао право својине на стану број 34 пројектоване површине 20,57 м2 са анексом којим се мења основни уговор, тако да ТТ стиче право својине на стану број 32 површине 20,08 м2. У

електронском изводу Геодетског катастарског информационог система РГЗ од 18.08.2021. године за лист непокретности број .. наведено је да је покренут поступак за промену носиоца права на посебном делу објекта на стану број 28, етажиране површине 22,38 м², инвеститора ПП.

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 купопродаји од 30.01.2008.године оверених 16.01.2012. године, уговора о суинвестирању од 25.09.2012. године којима је прометовано становима пројектне ознаке С-29,С-31,С-32,С-33, Ц-04, да се утврди да је тужилац власник станова С-31,С-32,С-33,С-29, а тужиља власник стана С-04 и да се обавезу тужени да им те станове предају у посед. По становишту нижестепених судова предметни уговори су по својој правној природи уговори о грађењу, а наведени станови нису изграђени, а тужиоци нису учествовали у завршетку изградње предметног објекта који је завршен и изграђен и усељен 2016. године, додатним улагањем купаца станова на предметној локацији, као суинвеститора и на које гласи решење о озакоњењу, то тужиоци нису стекли право својине оригинарним 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, који представљају уговоре о преносу имовинске целине заједно са активом и пасивом у смислу чланова 452. Закона о облигационим односима, нису ништави правни послови у делу којим је располагамо и прометовано становима пројектне ознаке С 29,С31,С32,С33 и С-04. Тужиоци су удужили 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, због чега су нижестепени судови одбили и евентуални тужбени захтев .

По становишту Врховног суда нижестепени судови су правилном применом материјалног права одлучили о примарном тужбеном захтеву.

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 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 матерјала је ту ствар, на основу правног посла, израдило друго лице.

Из садржине купопродајних уговора, које су тужиоци закључили произлази да тужиоци купују станове у изградњи, те да ће се по завршетку изградње предметне непокретности, након добијања употребних дозвола 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 тужиоци који су фактички уложили новчана средства у изградњу станова у складу са тада дефинисаним пројектом градње, нису учествовали у завршетку изградње предметног објекта који је

завршен и усељен 2016. године, додатним улагањем купаца станова на предметној локацији као суинвеститора и на које гласи решење о озакоњењу, па нису стекли право својине изградњом станова, као нове ствари у смислу члана 21. и 22. Закона о основама својинскоправних односа.

Према утврђеном чињеничном стању инвеститор изградње предметног вишепородичног стамбеног објекта био је „ВК Groр Company“ 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 катастарској парцели и започетој згради као имовинској целини, 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 тужиоцима) утврђена су укупна потраживања по основу тих уговора као и обавезе 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-29, С-31, С-32, С-33 и С-04, 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, 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.

Међутим, основано ревидент наводи да је одлука о одбијању евентуалног тужбеног захтева за сада заснована на погрешној примени материјалног права. Прелазак имовинске целине, у смислу цитираног члана 452. ЗОО на новог титулара укључује уступање потраживања која улазе у састав те имовинске целине и

преузимање дугова који чине њену пасиву, све ради ефикасније заштите поверилаца. За правилну примену ове одредбе није релевантна само вредност изведених радова, већ вредност имовине која је пренета туженима, активе и пасиве, при чему активу чини тржишна вредност до тада изграђене зграде са парцелом, а пасиву потраживања лица која су закључила уговоре о куповини станова у изградњи пре извршеног преноса, у шта улазе и потраживања тужених по основу улагања средстава и имовине у изградњу зграде до извршеног преноса. До приступања дуговима имовинске целине долази по сили закона независно од воље стицаоца или преносиоца, а одговорност стицаоца по овом основу ограничена је на вредност активе те имовинске целине. У том смислу судови утврђују да је тужилац закључила уговор са „ВК group company“ doo Novi Sad ради куповине стана Ц04 и да је исплатила купопродајну цену од 29.500 евра тако што је продавцу на име купопродајне цене предато путичко возило. Тај стан није изграђен, а актива те имовинске целине „ВК group company“ је увећана за 29.500 евра које су уложене у изградњу те имовинске целине, па како стан није изграђен, а суд сматра да јој не припада данашња тржишна вредност стана који није изграђен, недостају разлози зашто јој не припада купопродајна цена стана коју је уплатила, а чија је висина утврђена. Ради правилне примене одредбе члана 452. ЗОО остале су нерасправљене чињенице везане за уплату тужиоца од 55.000 евра и 10.000 евра и да ли се уплата односи на купопродајну цену стана или пак нека друга потраживања „ВК group company“ doo Novi Sad, те да ли је и за те износе увећана актива те имовинске целине „ВК group company“ doo Novi Sad, имајући у виду да је тужилац уговор о купопродаји са ИИ закључио посредством ЕЕ. Нижестепени судови су одбили евентуални тужбени захтев тужилаца, јер нису доказали обим одговорности тужилаца односно вредност активе имовинске целине у тренутку преноса имовинске целине. Међутим, тужиоци су још у тужби предложили да се вештачењем утврди вредност пренесене активе имовинске целине, а тужени у одговору на тужбу нису тврдили да је потраживање тужилаца веће од вредности активе, па су судови пропустили да са тог аспекта сагледају примену правила о терету доказивања.

Из свега изнетог одлучено је као у изреци на основу одредбе члана 414. и 416.став 2. ЗПП.

Како одлука о трошковима поступка зависи од одлуке о главној ствари суд је укинуо и одлуку о трошковима поступка на основу одредбе члана 165.став 3. ЗПП-а.

**Председник већа - судија
Весна Субић, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**