



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 13814/2023
07.03.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Никола Калађурђевић, адвокат у ..., против тужене ББ из ..., чији су пуномоћници Радмила Матовић и Синиша Унгуран адвокати у ..., ради утврђења и чинидбе, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2215/22 од 01.12.2022. године, у седници већа одржаној 07.03.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија, **УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2215/22 од 01.12.2022. године у првом ставу изреке и предмет се у истом делу враћа том суду на поновно суђење.

ОДБАЦУЈЕ СЕ ревизија у делу којим се побија решење садржано у другом ставу изреке пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2215/22 од 01.12.2022. године, као недозвољена.

Образложење

Виши суд у Београду је донео пресуду 10П 3738/19 дана 20.06.2019. године, којом је у I ставу изреке одбацио захтев тужене за изузеће поступајућег судије; у II ставу изреке усвојио тужбени захтев и утврдио да су ништави и да не производе правно дејство Уговор о продаји непокретности закључен дана 20.08.2008. године између АА предузетника Самостална радња за грађевинарство и пословне услуге „Нов-Инвест“ Београд, матични број ..., ПИБ ..., као купца, чији је правни следбеник тужилац АА из ... и тужене ББ из ..., као продавца, оверен код Другог општинског суда у Београду дана 20.08.2008. године под Ов бр 13998/08; Анекс Уговора о продаји непокретности закључен дана 15.12.2010. године, између истих страна, оверен код Првог основног суда у Београду дана 15.12.2010. године под Ов1 број 160926/10 и Анекс Уговора о продаји непокретности закључен дана 06.08.2014. године између тужиоца и тужене, оверен код Другог основног суда у Београду 06.08.2014. године под Ов1 бр. 43770/2014; у III ставу изреке усвојио тужбени захтев и обавезао тужену да тужиоцу исплати износ од 150.000 евра са каматом и то на износ од

50.000 евра по стопи коју одређује Европска централна банка почев од 08.08.2008. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до исплате у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8 процентних поена, на износ од 100.000 евра по стопи коју одређује Европска централна банка почев од 20.08.2008. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до исплате у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8 процентних поена, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате; у IV ставу изреке одбацио „евентуалну противтужбу“ од 14.06.2019. године са предлогом за одређивање привремене мере и захтевом за упис забране у регистар забрана АПР те у регистар права на непокретностима код РГЗ СКН Чукарица и у V ставу изреке обавезао тужену да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 558.750,00 динара.

Апелациони суд у Београду је донео пресуду Гж 2215/22 дана 01.12.2022. године, којом је у првом ставу изреке преиначио пресуду Вишег суда у Београду П 3738/19 од 20.06.2019. године, у другом, трећем и петом ставу изреке тако што је: а) одбио као неоснован тужбени захтев да се утврди да су ништави и да не производе правно дејство уговор о продаји непокретности закључен 20.08.2008. године између АА предузетника Самостална радња за грађевинарство и пословне услуге „Нов-Инвест“ Београд, матични број ..., ПИБ ... као купца, чији је правни следбеник тужилац и тужене као продавца, оверен код Другог општинског суда у Београду дана 20.08.2008. године под Ов бр. 13998/08; анекс уговора о продаји непокретности закључен дана 15.12.2010. године између истих страна оверен код Првог основног суда у Београду 15.12.2010. године под Ов1 бр. 160926/10 и анекс уговора о продаји непокретности закључен дана 06.08.2014. године, између истих страна оверен код Другог основног суда у Београду 06.08.2014. године под Ов1 бр. 43770/2014; б) одбио као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да суд обавезе тужену да тужиоцу исплати износ од 150.000 евра са каматом и то на износ од 50.000 евра по стопи коју одређује Европска централна банка почев од 08.08.2008. године до 24.12.2012. године а од 25.12.2012. године до исплате у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8% поена и на износ од 100.000 евра по стопи коју одређује Европска централна банка почев од 20.08.2008. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године па до исплате у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8% поена, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате; в) обавезао тужиоца да туженој накнади трошкове поступка у износу од 1.379.960,00 динара, и у другом ставу изреке укинуо пресуду Вишег суда у Београду П 3738/19 од 20.06.2019. године у ставу четвртом изреке.

Против наведене другостепене пресуде тужилац је изјавио благовремену ревизију којом побија пресуду у целости. Ревизија је дозвољена у делу којим тужилац пресуду побија у првом ставу изреке, због битних повреда одредаба парничног поступка, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права.

У односу на други став изреке, у коме је садржано решење о укидању првостепеног решења о одбацивању тужбе садрано у четвртом ставу изреке првостепене пресуде, ревизија није дозвољена по одредбама члана 420. Закона о парничном поступку, јер се овим решењем не окончава поступак. Стога је у наведеном делу ревизија одбачена по одредби члана 413. ЗПП.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/2011 ... 10/23) и одлучио да је ревизија тужиоца основана у делу којим се побија правноснажна пресуда другостепеног суда, у првом ставу изреке.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, на коме је заснована побијана правноснажна другостепена пресуда, кућа у Београду у ... улици кућни број .., саграђена на катастарској парцели број .. старог премера, односно број .. новог премера, уписана у А листу земљишно књижног улошка број .. КО ... као земљишно књижно тело број IV, била је власништво сада покојног ВВ, правног претходника тужене, са правом коришћења истог на земљишту. Као сувласници на кућама, земљишно књижним телима II и III, били су укњижени ГГ и тужилац, у сувласничким деловима, са правом коришћења истих на земљишту. Наведене непокретности су експроприсане 28.12.1983. године, у корист Завода за изградњу Града Београда, али је решење о експропријацији поништено решењем Општинске управе Чукарица од 20.08.2007. године и правноснажношћу тог решења је настала обавеза ранијих власника да кориснику експропријације врате исплаћену накнаду. Поступак деекспропријације је у име и за рачун тужене покренуо тужилац као њен означени пуномоћник, на основу пуномоћја за које је пресудом Другог основног суда у Београду П 4656/17 од 29.01.2019. године, по тужби овде тужене и ДД, рођене ..., утврђено да је ништаво и да не производи правно дејство. Према пуномоћју које је оглашено ништавим су тужилца и ДД дана 12.07.2007. године овластиле овде тужиоца да их заступа и врши све потребне радње у поступку поништаја решења о експропријацији и да у случају поништења решења са Дирекцијом за градско-грађевинско земљиште и изградњу Београда закључи поравнање за сву примљену накнаду, те да закључи уговор о преносу апсолутних права са трећим лицима. Тужилац је (у својству предузетника у Самосталној радњи за грађевинске и пословне услуге „Нов-Инвест“, која је радња брисана из регистра 27.11.2013. године пре доношења решења о деекспропријацији) дана 20.07.2007. године закључио уговор о заједничкој градњи са ГГ, којим се обавезао да на катастарској парцели .. КО ... о свом трошку сазида вишеспратну стамбено пословну зграду и да суинвеститору на име његовог улога испоручи станове и локале са паркинг местима, наведене у уговору. Међутим, он је без одобрења за изградњу и без потврде о пријему документације започео грађевинске радове на изградњи објекта, те је на целој катастарској парцели .. урадио широки откоп дубине око 4 метара, са тампоном и слојем бетона, па му је решењем грађевинског инспектора од 12.07.2007. године, наложено да поруши бесправно изведене радове. Након правноснажности решења о деекспропријацији тужиоцу и његовом суинвеститору ГГ је решењем Градске управе у Београду 24.01.2008. године издато одобрење за изградњу, уз обавезу рушења постојећих објеката пре почетка градње, на катастарској парцели број .. . Тужена, која живи у Канади, је накнадно код органа управе дошла до сазнања о вођеном и окончаном поступку

деекспропријације и то по пуномоћју за које је у парничном поступку утврђено да је ништаво, јер га она није издала. Због тога су она и тужилац, како би решили однос који је настао деекспропријацијом, рушењем куће тужене и изградњом на парцели на којој је тужилца имала право сукоришћења, све без њеног знања и одобрења, закључили 20.08.2008. године уговор о продаји непокретности, који је предмет тужбеног захтева у овој парници. Тим уговором констатовали су да је тужена ванкњижни власник непокретности – куће у Београду у ... улици број .., саграђеној на катастарској парцели број .. уписаној у А листу зк.ул. бр. .. КО ..., као ЗК тело IV, са правом сукоришћења катастарске парцеле на којој је кућа изграђена, да продавац, овде тужена продаје, а купац, овде тужилац купује те непокретности, уз преношење права коришћења катастарске парцеле на којој је кућа саграђена, за нето купопродајну цену 500.000 евра. Анексом уговора о продаји који је оверен код Првог основног суда у Београду под Ов1 160926/10 дана 15.12.2010. године, између тужиоца као купца и тужене као продавца, који анекс је такође предмет тужбеног захтева, уговорено је да је предмет уговора пренос припадајућег права градње са тужене на купца и измењен је предмет хипотеке. Део купопродајне цене од 50.000 евра у динарској противвредности купац је исплатио продавцу на име капаре која се урачунава у купопродајну цену, на основу предуговора о продаји непокретности закљученог и овереног 2008. године, а други део купопродајне цене у износу од 100.000 евра продавцу је исплаћен 20.08.2008. године, како је констатовано у члану 2. Анекса Уговора о продаји непокретности који је 06.08.2014. године закључен између парничних странака и оверен пред Другим основним судом у Београду под Ов1 број 43770/2014, који Анекс је такође предмет тужбеног захтева и којим су парничне странке измениле рок за исплату преосталог дела уговорене купопродајне цене. Тужилац је изградио пословно стамбени објекат на парцели и продао све станове, осим станова који су припали суинвеститору ГГ. Тужбени захтев за утврђење ништавости уговора закљученог са туженом, и његових анекса, тужилац је засновао на чињеници да у време закључења уговора 20.08.2008. године, кућа чији је пренос права својине предмет тог правног посла - није постојала.

На основу тако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио тужбени захтев тужиоца и утврдио да су ништави и да не производе правно дејство Уговор о продаји непокретности од 20.08.2008. године и анекси тог уговора, од 15.12.2010. године и од 06.08.2014. године, у смислу одредбе члана 103. став 1. у вези члана 47. Закона о облигационим односима, јер је закључио да је уговор о продаји непокретности, куће у Београду у ... улици број .., саграђене на катастарској парцели број .. КО ... површине 1370 м², са правом коришћења катастарске парцеле на којој је кућа саграђена, закључен у време када кућа на парцели више није постојала, пошто је претходно већ срушена, а 2007. године на парцели су се налазили само остаци рушевина. На основу тога је првостепени суд закључио да се ради о непостојећем предмету обавезе, због чега је ништав уговор и његови анекси. Како је тужилац туженој по основу таквог уговора исплатио износ од 150.000 евра, од чега 50.000 евра 08.08.2008. године, а 100.000 евра 20.08.2008. године, на темељу одредбе члана 104. став 1. Закона о облигационим односима првостепени суд је обавезао тужену да тужиоцу врати примљени износ са затезном каматом од дана пријема новца.

Након што је Врховни касациони суд решењем Рев 4328/2020 од 10.03.2022. године, укинуо претходно донету пресуду Апелационог суда у Београду Гж 957/2019 од 19.12.2019. године, другостепени суд је пресудом која се побија ревизијом преиначио првостепену пресуду и одбио као неосноване тужбене захтеве за утврђење ништавости уговора и анекса. Разлози за то су, да се на парцели нису налазили само објекти ГГ са којим је тужилац закључио уговор о заједничкој изградњи стамбеног објекта, већ и земљишно-књижно тело број IV – кућа чији је власник био сада покојни ВВ, а чији је следбеник тужена, да је тужилац срушио и земљишно књижно тело IV и земљишно књижна тела II и III, и на парцели почео да зида објекат који је касније довршио, и станове продао. Како је притом, користећи ништаво пуномоћје, које му је наводно дала тужена, исходовао деекспропријацију ових земљишно књижних тела – објеката и произвео одговарајућу обавезу исплате накнаде за деекспроприсане објекте и на терет овде тужене, тужилац се споразумео са туженом о закључењу овде спорног уговора о продаји непокретности и његова два анекса, јер је у његовом интересу било да настави са изградњом објекта, а интересу тужене да добије накнаду за објекат који је тужени без њеног знања порушио, а затим без њеног овлашћења у њено име водио поступак за његову деекспропријацију. Дакле, предметни правни послови су закључени са циљем да се тужиоцу, који је повредио право тужене на имовину, успостави новчана обавеза према туженој. Стога није од значаја што су парничне странке именовале спорне правне послове као уговор о продаји непокретности и анекс уговора о продаји непокретности, јер је то без утицаја на оцену њихове правне природе. Намера уговорних страна није ни била да се изврши пренос права својине на у том моменту срушеном објекту, већ да тужилац туженој као власнику бесправно срушеног објекта да одговарајућу накнаду, те ради интереса тужиоца који је на том месту већ почео да зида нови објекат. Другостепени суд закључује да је тужена пристала да тужилац изгради пословно-стамбени објекат иако је за то претходно срушио њен објекат, без њене дозволе. Овакав предмет обавезе тужиоца није немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив, те ни правни послови којима је уговорена таква обавеза нису ништави, нису противни ни принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, јер су њиме странке регулисале свој имовинско-правни однос који је настао тиме што је тужилац срушио објекат тужене, ради изградње свог објекта. Ова обавеза тужене из тог уговора у потпуности је и извршена тиме што је тужена пристала да тужилац изгради пословно стамбени објекат. Стога ни тужена нема обавезу да тужиоцу врати износ од 150.000 евра који јој је тужилац предао по основу уговора.

Ревидент оспорава правилност утврђеног чињеничног стања, истичући да је приликом његовог ступања у посед парцеле, један објекат, чија је продаја била предмет спорног уговора, већ био срушен још деведестих година. На плацу су се налазили остаци срушеног објекта, те је са туженом закључио предметни уговор о купопродаји тог, срушеног објекта, који у тренутку закључења уговора није постојао. Ревидент указује на противречност о овој чињеници у односу на утврђење првостепеног суда. Првостепени суд је утврдио да је кућа срушена пре него што је тужилац ступио у посед катастарске парцеле на којој је та кућа раније постојала. Напротив, другостепени суд утврђује да је тужилац порушио све објекте који су се налазили на парцели па и објекат – земљишно-књижно тело IV – кућу чији је власник био ВВ. Суштина тврдње ревидента је да није утврђено да је он порушио објекат чија је продаја била предмет спорног уговора, чиме

доводи у питање правилност закључка другостепеног суда да је предметни уговор закључен са циљем да тужилац туженој као власнику бесправно срушеног објекта исплати одговарајућу накнаду за тај објекат, нити је то утврђено од стране првостепеног суда. Због тога ревидент указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 394. став 1. тачка 1. ЗПП, јер је другостепени суд утврдио другачије чињенично стање од првостепеног суда, без отварања расправе. Надаље, ревидент оспорава закључак другостепеног суда о циљу закључења предметног уговора са стране тужиоца, ради остварења његовог интереса за изградњом пословно-стамбеног објекта на парцели из предметног уговора, тиме што указује да је тужилац са ГГ као суинвеститором већ 18.02.2008. године имао правноснажно решење којим је стекао право на градњу стамбено-пословног објекта на парцели .., дакле, пре закључења спорног уговора са туженом. Тужилац предметним уговором није добио од тужене дозволу за упис права својине на објекту, нити права коришћења на земљишту. Тужена се сагласила са поступком деекспропријације непокретности тиме што је са тужиоцем закључила уговор о продаји непокретности чији је предмет пренос права својине на непокретности која је туженој враћена у поступку деекспропријације. Сама тужена је несавесна, будући да је знала у тренутку закључења уговора да кућа не постоји, те није била у могућности да изврши своје уговорне обавезе. Тиме указује да је циљ закључења овог уговора за тужену био стицање материјалне користи на име купопродајне цене за непостојећу непокретност и да обезбеди новчана средства којима би могла извршити своју обавезу на враћање накнаде коју је примила за експроприсане непокретности. Тужилац указује и да је промет права коришћења земљишта у време закључења спорног уговора био законом забрањен, што је тужена такође знала. Предмет уговора је заправо био промет земљишта које се налази у режиму права коришћења, а не објекта, што такође правни посао чини ништавим. Стога је неоснован закључак другостепеног суда да је тужена све своје обавезе преузете предметним уговором извршила. Из ништавости предметног уговора произлази обавеза тужене да тужиоцу врати новчани износ примљен по том основу.

Ценећи наводе ревизије и садржину разлога другостепене пресуде, Врховни суд закључује да се за сада не може прихватити за правилно утврђење другостепеног суда о стварној вољи уговорних страна код закључења предметног уговора и анекса, о њиховом предмету. Ревизијски суд налази и да основано тужилац истиче битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана члана 394. ЗПП, јер другостепени суд није могао извести утврђење о чињеницама на којима је засновао пресуду као закључак на темељу оних чињеница како их је утврдио првостепени суд.

Према садржини првостепене пресуде, Уговором о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта од 20.07.2007. године, тужилац и ГГ као суинвеститори и сувласници куће број ... у улици ... и куће број .. у ... улици у Београду, земљишно-књижног тела II и III на катастарској парцели .., уговорили су обавезу ГГ да тужиоца као инвеститора уведе у посед његовог дела непокретности и да постојеће објекте преда испражњене од лица и ствари до дана овере овог уговора. Дакле, из овог уговора не види се да ли је у то време постојао и објекат – кућа, земљишно-књижно тело број IV, нити је та кућа предмет уговора између тужиоца и суинвеститора. Ово самим тим што је суинвеститор прихватио обавезе које се тичу његовог дела непокретности. Исто се не може закључити ни из

записника грађевинског инспектора од 11.07.2007. године, који је утврдио да је површином целе парцеле извршен ископ. Предмет уговора од 20.08.2008. године, између тужиоца и тужене је продаја непокретности – куће у улици ... број ..., коју тужена продаје као ванкњижни власник, која је одређена као земљишно-књижно тело број IV, уписана у земљишно-књижном улошку број .. на тадашњој катастарској парцели број .. . Такође је предмет преношење права коришћења катастарске парцеле на којој је кућа саграђена, те обавеза тужиоца да као купац исплати продавцу купопродајну цену. Тим уговором су уговорне стране констатовале и то да је правноснажним решењем Градске општине Чукарица од 20.08.2007. године, оглашено ништавим решење Општинске управе, и да су обавезани ранији власници, односно њихови правни следбеници ГГ, ББ – овде тужена и непарничар ДД, да ЈП Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда врате сву примљену накнаду која је утврђена на име експроприсане непокретности, те је делимично поништено решење од 17.12.1987. године и обавезани ранији власници, односно њихови правни следбеници да ЈП Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда врате примљени износ на име утврђене накнаде за изузето земљиште. Констатовано је и да уговорне стране не знају колики је тачан износ који ће продавац бити у обавези да исплати дирекцији као последицу наведеног решења, али да претпостављају да ће износити око 350.000 евра и да ће купац исплатити продавцу на име остатка купопродајне цене онај износ који буде одређен од стране дирекције, најкасније у року од 3 дана од дана његовог одређивања и да ће тај дан представљати дан доспелости купчеве обавезе. Тужилац је оверио заложну изјаву којом се сагласио да се на делу непокретности у изградњи на парцели .. установи хипотека, те да уколико његов дуг не буде плаћен од доспелости, тужена може своје потраживање наплатити из цене добијене у поступку вансудске продаје оптерећене непокретности, те је на основу те заложне изјаве и анекса уговора у корист тужене и укњижено заложно право – извршна вансудска хипотека на непокретности у изградњи, ради обезбеђења потраживања према тужиоцу од 350.000 евра у динарској противвредности са роком доспећа 01.10.2008. године. Анексом од 15.12.2010. године, уговорне стране су измениле основни уговор о продаји тако што су предвиделе да је предмет уговора и преношење припадајућег права градње. Затим су 06.08.2014. године, закључили анекс којим су предвидели да ће тачан износ преосталог дела купопродајне цене бити утврђен новим анексом у складу са правноснажном судском пресудом по тужби дирекције против овде тужене. Према изводу из листа непокретности број .. од 23.03.2017. године катастарска парцела број .. КО ... је градско-грађевинско земљиште у државној својини Републике Србије и чини га земљиште под зградом објектом у улици ... број ..., земљиште под зградом-објектом у улици ..., земљиште под зградом-објектом у улици ... број ..., затим земљиште под делом зграде у улици ..., земљиште уз зграду – објекат у улици ... и воћњак друге класе у улици ..., укупне површине 1370 м². Као носиоци права коришћења на земљишту уписани су ВВ, ГГ, Нов-инвест Београд, ЂЂ и ЕЕ. ВВ уписан је као искључиви власник зграде број 2. (а не IV).

Осим садржине ових писмених доказа, релевантни су и искази странака дати пред првостепеним судом, које је било потребно да оцени другостепени суд код утврђења релевантне воље уговорних страна.

Није од значаја само то да ли је тужилац располагао кућом – објектом тужене и њене кћерке као следбеника пок. ВВ, тако што га је срушио и тиме прибавио себи корист као градитељ на плацу, већ треба имати у виду и да је писаним уговором располагано правима на земљишту, који предмет уговора другостепени суд није ценио. Свакако да је од значаја и то да је у уговору констатовано да постоји обавеза тужене поводом деекспропријације и да је обавеза тужиоца одмерена према таквој њеној обавези, из чега свакако произлази шта је макар у делу био основ тужиоачевог обавезивања.

Све ово је од значаја за оцену ваљаности, односно ништавости уговора и анекса.

Из ових разлога је другостепена пресуда укинута применом одредбе члана 415. став 1. и члана 416. став 2. Закона о парничном поступку и предмет је враћен другостепеном суду, како би у поновљеном поступку без битне повреде одредаба поступка одлучио о жалби тужене изјављеној против првостепене пресуде у означеном делу.

**Председник већа-судија
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић