



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1884/2022
11.09.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Милан С. Цветковић, адвокат из ..., против тужених „Карин инвест“ доо Нови Сад, чији је пуномоћник Божидар Бороња, адвокат из ... и ГП „Градитељ НС“ доо Нови Сад, чији је пуномоћник Миодраг Војиновић, адвокат из ..., ради утврђења права својине и предаје поседа, одлучујући о ревизији тужиље, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 702/21 од 07.10.2021. године, у седници већа одржаној 11.09.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиље и **ПРЕИНАЧУЈЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 702/21 од 07.10.2021. године тако што се **ОДБИЈАЈУ** жалбе тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Новом Саду П 344/2020 од 16.12.2020. године у делу којим је усвојен примарни тужбени захтев (ставу првом, другом, трећем и четвртом изреке).

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 344/2020 од 16.12.2020. године, ставом првим изреке усвојен је у целости примарни тужбени захтев у односу на туженог „Карин инвест“ доо Нови Сад и ставом другим изреке делимично усвојен примарни тужбени захтев у односу на туженог ГП „Градитељ НС“ доо Нови Сад. Ставом трећим изреке, утврђује се да је тужиља АА по основу уговора о изградњи и купопродаји стамбеног простора, чији су потписи уговорних страна оверени у Основном суду у Новом Саду 30.09.2011. године ОвЗ. бр. 9564/2011, стекла ванкњижно право власништва изграђеног трособног стана у Новом Саду, ... бр .. (ламела ..), на ... спрату, стан број ..., нето површине 87,33м², саграђен на парцели .. КО Нови Сад 1, са употребном дозволом, што су тужени ГП „Градитељ НС“ доо Нови Сад и „Карин инвест“ доо Нови Сад дужни да трпе, те да пресуда представља основ да се тужиља упише као власник наведеног стана у лист непокретности број .. код РГЗ Служба за катастар непокретности Нови Сад. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени „Карин инвест“ доо Нови Сад да тужиљи преда у посед у потпуности изграђен трособан стан, описан као у претходном ставу изреке. Ставом петим изреке, одбијен је део примарног тужбеног захтева тужиље којим је тражила да јој тужени ГП „Градитељ НС“ доо Нови Сад преда у посед предметни стан. Ставом шестим изреке, обавезани су тужени да

тужиљи солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 966.000,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности до исплате. Ставом седмим изреке, одбијен захтев тужиље у погледу законске затезне камате на досуђени износ накнаде трошкова поступка за период од дана пресуђења до дана извршности.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 702/21 од 07.10.2021. године, ставом првим изреке усвојене су жалбе тужених и наведена првостепена пресуда у усвајајућем делу одлуке о примарном тужбеном захтев (ставу првом, другом, трећем и четвтом изреке) је преиначена одбијањем примарног тужбеног захтева у садржини цитираној у том ставу изреке, а укинута у делу којим је одлучено о трошковима поступка (ставу шестом изреке) и у том делу предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење, као и ради доношења одлуке о евентуалном тужбеном захтеву. Ставом другим изреке, одбијена је жалба туженог „Градитељ НС“ доо и потврђено је решење Вишег суда у Новом Саду П 344/2020 од 16.12.2020. године, којим је одбачен предлог тужиље за наставак поступка у односу на туженог „Будућност а.д. Нови Сад у стечају.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, дела којим је првостепена пресуда преиначена, тужиља је благовремено изјавила ревизију због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је утврдио да је ревизија дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 10/23 - други закон), те је испитао побијану пресуду у границама прописаним чланом 408. овог закона и нашао да је ревизија тужиље основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а нема ни других битних повреда из члана 407. став 1. тачка 2, 3. и 5. ЗПП, као дозвољених разлога за ревизију.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 11.05.2009. године закључен је уговор о изградњи и купопродаји стамбеног простора између „Будућност“ АД из Новог Сада, као продавца, и тужиље АА из ..., као купца, који за предмет има изградњу и купопродају стана у стамбеном објекту у улици ... број ..., ламела .., насеље „...“ у Новом Саду, трособног стана површине 84,70м² на ... спрату, за утврђену купопродајну цену од укупно 88.088,00 евра у коју је садржан ПДВ. Уговорени износ тужиља је у целости исплатила. То је и наведено у потврди коју је „Будућност“ АД Нови Сад издало 21.10.2010. године и потврдило да је тужиља у целости измирила своју уговорну обавезу. Грађевинска дозвола за изградњу стамбено-пословног објекта са четири ламеле, 116 стамбених једница, 12 локала, 12 гаража, 52 гаражна места и склониште, овом привредном друштву као инвеститору је издата 14.03.2011. године. По добијању грађевинске дозволе, због присутних финансијских проблема „Будућност“ АД је основало ћерку фирму „ММЗ“ ДОО Нови Сад, са 100% удела у укупном капиталу друштва, уз пренос новчаног и неновчаног капитала у виду грађевинске парцеле бр. .. КО Нови Сад 1 у сувласничком уделу оснивача са грађевинском дозволом од 14.03.2011.године, исказане вредности капитала 2.511.974,00 евра, убрзо промењеног назива у „Милач“ ДОО Нови Сад, по чијем

захтеву је решењем органа управе од 11.04.2011. године измењено правноснажно решење о грађевинској дозволи од 14.03.2011. године, утолико што је ово привредно друштво означено као инвеститор градње на предметној локацији.

Тужилја је под предоченим околностима да „Будућност“ АД Нови Сад више није власник предметне локације, већ да је власник постао „Милач“ ДОО Нови Сад и да је због тога потребно да се раскине претходни уговор о изградњи и купопродаји од 11.05.2009. године и да она закључи нови уговор са „Милач“ ДОО Нови Сад, пристала да закључи уговор о изградњи и купопродаји стамбеног простора са „Милач“ ДОО, уз раскид претходног уговора од 11.05.2009. године, па је сагласно таквом договору дошло до закључења уговора са „Милач“ доо Нови Сад, као продавцем, којим се то привредно друштво обавезало да за тужилју изгради и испоручи исти стан. Према утврђеном, дана 11.04.2011. године сачињен је уговор о изградњи и купопродаји стамбеног простора између „Милач“ ДОО Нови Сад као продавца, АА из ... као купца и „Будућност“ АД Нови Сад као платца, кога заступа председник друштва ББ. Као предмет уговора наведена је изградња и купопродаја стана који продавац („Милач“ ДОО) гради за купца у стамбеном објекту у улици ..., ламела .., спрат ..., стан број ..., површине на основу комерцијалне слике 8492м², трособан. У уговору је наведено да је укупна купопродајна вредност тог стамбеног простора 88.327,20 евра, те у члану 4. констатовано да „Будућност“ АД овом уговору приступа као плаћац због тога што је у својству претходног инвеститора од купца (тужилје) примио износ од 88.088 евра по основу раније закљученог и потом раскинутог уговора о купопродаји истог стана, а који износ се обавезује да као плаћац уплати продавцу до техничког пријема објекта, а да преостали део цене у износу од 230,20 евра у динарској противвредности купац исплати продавцу до техничког пријема објекта, као и да уколико уговорени износ не буде плаћен у уговореном року „Милач“ доо Нови Сад има право да изјави раскид уговора . Чланом 9. уговора продавац се обавезује да заврши изградњу и преда купцу стамбени простор из члана 2. уговора у јулу 2013. године. На уговору се налази потпис тужилје, два потписа ББ, а снабдевен је и потписом ВВ, чије је име руком дописано уз прецртан део текста у ком је наведено име и презиме лица које заступа „Милач“ ДОО Нови Сад (у куцаном тексту ББ). Потписи тужилје АА и ВВ као директора „Милач“ ДОО из Новог Сада на овом уговору су оверени пред Основним судом у Новом Саду 30.09.2011. године под ОвЗ бр. 9564/2011.

Утврђене су и чињенице о предузиманим радњама након склапања уговора са тужилњом од 11.04.2011. године. И то, да је 31.05.2011. године закључен уговор о преносу удела између „Будућност“ АД Нови Сад као преносиоца, заступаног од стране ББ, и ГП „Градитељ НС“ ДОО Нови Сад као стицаоца, заступаног од стране директора ВВ, којим уговарачи констатују да је преносилац једини члан привредног друштва „Милач“ ДОО Нови Сад и да на стицаоца преноси неновчани део основног капитала, који се састоји од грађевинске парцеле, грађевинске дозволе и објеката у изградњи на грађевинској парцели .. КО Нови Сад 1, исказане вредности 3.105.559,00 евра, уз остало утврђено о регулисању њихових међусобних односа. Затим, о закључењу уговора од 23.08.2011.године између привредних друштава „Милач“ ДОО и „Будућност“ АД Нови Сад, којим констатују да су ови уговарачи претходно 21.04.2011. године закључили уговор о извођењу радова и преносу власништва, на основу ког је „Милач“ ДОО преузео обавезу да бенефицијарима пренесе у власништво станове, локале и гараже у утврђеној вредности, а да „Будућност“ АД није извршила преузету обавезу да у истој вредности изведе грађевинске радове на предметном градилишту, па

да је уговор о извођењу радова раскинут због немогућности да „Будућност“ АД настави са извођењем радова и констатују стање дуговања према ДОО „Милач“, те уговара издавање заложне изјаве за заснивање вансудске извршне хипотеке на одређеним непокретностима, што је и уследило за објекте саграђене на парцелама број .., број .. и број .., уз оверу потписа ББ 30.09.2011. године (истог дана када су и потписи на уговору о изградњи и купопродаји оверили АА у својству купца и ВВ у својству заступника „Милач“ ДОО као продавца спорног стана).

У даљем, уследила је статусна промена - спајања уз припајање привредног ГП „Градитељ“ ДОО Нови Сад као друштва стицаоца и „Милач“ ДОО као преузетог друштва, на основу уговора о спајању уз припајање од 29.12.2011. године, према којем оба ова привредна друштва заступа њихов директор ВВ. У уговору је наведено да је друштво преузималац ГП „Градитељ“ ДОО 100% власник оснивачког капитала преузетог друштва, да капитал преузетог друштва чини поред осталог неновчани капитал од 3.105.559,00 евра - грађевинска парцела, грађевинска дозвола (означена бројем који се односи на предметну локацију) и објекти у изградњи, да ће се статусна промена пријавити код АПР и да преузето друштво престаје да постоји без спровођења поступка ликвидације. У члану 5. је наведено да друштво преузималац преузима средства, имовину, права и обавезе преузетог друштва са стањем на дан 31.12.2011. године, те у члану 6. да повериоци преузетог друштва имају иста права као и повериоцу друштва преузимаоца. Након спроведеног уписа статусне промене и брисања „Милач“ ДОО из регистра привредних субјеката, решењем органа управе од 04.04.2012. године, донетим по захтеву ГП „Градитељ НС“ ДОО, измењено је правноснажно решење о издавању грађевинске дозволе од 14.03.2011. године, утолико што је као инвеститор означено то привредно друштво.

Одлуком ГП „Градитељ НС“ ДОО од 01.06.2016. године основано је друштво ГВГ „Прогрес“ ДОО Нови Сад у које се уноси као неновчани капитал стамбено-пословни објекти - ламеле А, Б, Ц и Д и објекти изграђени на основу грађевинске дозволе од 14.03.2011. године и свих њених измена. У члану 6. је наведено се овом одлуком не мењају стечена права трећих лица по основу закључених купопродајних уговора о промету стамбених и пословних јединица у наведеној вишестамбеној згради у изградњи. У наредном месецу, ГП „Градитељ НС“ ДОО као преносилац, кога заступа директор ВВ, закључио је 12.07.2016. године са „Карин комерц МД“ ДОО Ветерник као стицаоцем, уговор о преносу 100% удела у привредном друштву. Истог дана закључен је и споразум између ГП „Градитељ НС“ ДОО, „Карин комерц МД“ ДОО и „Будућност“ АД Нови Сад, у којем се констатује да је „Карин комерц МД“ постао власник привредног друштва ГВГ „Прогрес“ ДОО Нови Сад које има инвеститорска права на стамбено-пословном објекту у изградњи на парцели .. КО Нови Сад 1, те како привредно друштво ГП „Градитељ НС“ има обавезу испоруке станова физичким лицима именованим у уговору о извођењу радова и преносу власништва од 21.04.2011. године, а пренео је своја оснивачка права на предметној згради у изградњи на ГВГ „Прогрес“, потписници споразума наводе на који начин би требало регулисати односе са физичким лицима и обавезе по захтевима за испоруку станова или исплату њихове противвредности, те и на који начин ће регулисати међусобне спорове које воде пред Привредним судом у Новом Саду. На основу решења АПР од 15.07.2016. године уписана је промена пословног имена ГВГ „Прогрес“ ДОО Нови Сад у „Карин инвест“ ДОО Нови Сад и промена члана, брисањем ГП „Градитељ НС“ и уписом „Карин комерц МД“ ДОО Нови Сад.

Након што је тужила поднела тужбу у овом поступку 18.08.2016. године, дошло је до склапања споразума о регулисању међусобних права и обавеза између „Карин инвест“ ДОО и „Будућност“ АД од 31.08.2016. године, у ком је наведено да уколико се судски спор по тужби АА оконча правноснажном судском одлуком којом се „Карин комерц МД“ ДОО обавезује на било какву неновчану или новчану чинидбу, то привредно друштво ће за износ вредности те чинидбе умањити своју обавезу плаћања рата према „Будућност“ АД утврђених у члану 4. овог споразума. Надаље, тужили је од стране ГП „Градитељ НС“ ДОО достављено писмено од 21.09.2016. године, којим је то привредно друштво обавештава да је примило изјаву „Будућност“ АД о раскиду уговора о изградњи и купопродаји стамбеног простора која су ова два привредна друштва закључила са њом и да су се стекли услови за раскид уговора прописани чланом 128. ЗОО, те извештава тужилу да прихвата изјаву „Будућност“ АД и да истовремено изјављује раскид закљученог уговора од 11.04.2011. године. По пријему писмена, тужила је упутила дописе којима „Будућност“ АД и ГП „Градитељ НС“ ДОО обавештава да не прихвата раскид уговора о изградњи и купопродаји стамбеног простора од 11.04.2011. године. Стечајни поступак над „Будућност“ АД Нови Сад био је отворен 17.09.2013. године и обустављен уз потврђено усвајање УППР са корекцијама од 16.09.2013. године, а изнова стечајни поступак отворен решењем Привредног суда у Новом Саду Ст 103/2019 од 27.05.2020. године, па је по сили закона наступио прекид парничног поступка према том привредном друштву у стечају.

Технички пријем стамбеног објекта - ламеле Б у којој се налази спорни стан, извршен је 13.11.2017. године, а употребна дозвола издата 16.07.2018. године за ламеле А и Б. Ови акти гласе на инвеститора „Карин инвест“ ДОО Нови Сад. Структура ламеле Б је утврђена, у њој се на ... спрату налази стан број .. нето површине 87,33м², у чијем се поседу налази „Карин инвест“ ДОО Нови Сад. Ово привредно друштво је уписано у ЛН број .. КО Нови Сад 1, као ималац права у ¹/₁ на парцели број .. површине 3659м градско грађевинско земљиште и делу парцеле 10 земљиште под зградом и другим објектима површине 437м². Утврђено је и да тржишна вредност спорног стана износи 115.060,00 евра или 13.587.815,10 динара према средњем курсу НБС на дан 19.04.2019. године.

Код изнетог чињеничног стања, првостепени суд је оценио да је основан примарни тужбени захтев у односу на туженог „Карин инвест“ ДОО Нови Сад у целисти, а у односу на туженог ГП „Градитељ НС“ ДОО основан у делу траженог утврђења о праву власништва тужиле на спорном стану, а да је према том туженом неоснован захтев за предају поседа, јер се у поседу стана налази тужени „Карин инвест“ коме је предаја стана тужили у посед наложена применом члана 37. Закона о основама својинско-правних односа. Разлозима првостепеног суда дата је оцена о правном значају релевантих чињеница, да је тужила исплатила цену од 88.088 евра за стан површине 84,70м² у објекту на одређеној локацији за који се „Будућност“ АД уговором од 11.05.2009. године обавезао да изгради и тужили као купцу испоручи, а да је по добијању грађевинске дозволе, због присутних финансијских проблема, основао ћерку фирму „ММЗ“ ДОО Нови Сад која је за два дана променила назив у „Милач“ ДОО, са 100% удела у укупном капиталу друштва којим је обухваћен и неновчани капитал у виду грађевинске парцеле бр. .. КО Нови Сад 1 исказане вредности 2.511.974,00 евра, те да је под таквим околностима тужила пристала да закључи уговор о изградњи и купопродаји стамбеног простора са „Милач“ ДОО, уз раскид претходног

уговора од 11.05.2009. године, као и да је са „Милач“ ДОО закључила уговор сачињен 11.04.2011. године, којим се то привредно друштво обавезало да за тужиљу изгради и испоручи исти стан, а да је „Будућност“ АД приступило овом уговору у својству претходног инвеститора јер је од тужиље за предметни стан примило износ 88.088 евра, што чини претежан део цене утврђене у овом уговору на износ од 88.327,20 евра. Следом овога, првостепени суд закључује да је оснивањем „Милач“ ДОО од стране привредног друштва „Будућност“ АД дошло до преласка имовинске целине са „Будућност“ АД на „Милач“ ДОО у смислу члана 452. ЗОО, с обзиром да је као оснивачки улог у новосновано друштво пренет неновчани капитал у виду грађевинске парцеле бр. .. са грађевинском дозволом за изградњу објекта са предметним станом, те да су на „Милач“ ДОО оснивањем и стицањем права на парцели бр. .. са грађевинском дозволом прешла не само сва права која прате ту парцелу (инвестицију) него и обавезе. На овај начин, основом преласка имовинске целине, према тужиљи као повериоцу солидарно су одговорни за испуњење (испоруку стана) и „Милач“ ДОО као стицалац имовинске целине до вредности њене активе која евидентно премашује вредност предметног стана, и „Будућност“ АД као дотадашњи ималац. Уговором од 11.04.2011. године, у складу са одредбом члана 452. ЗОО „Милач“ ДОО је и непосредно преузео обавезу испоруке стана тужиљи. Међутим, није било основа да ову обавезу условљава исплатом цене од стране „Будућност“ АД, зато што је по самом закону био одговоран према тужиљи. Тужиља је у време преласка имовинске целине на то привредно друштво, већ имала потраживање према „Будућност“ АД које је настало из те имовинске целине и прати исту, а не прелази вредност пренете активе. Ова одговорност „Милач“ ДОО произилази из закона због чега се уговором није могла искључити нити ограничити, како је покушано уговором од 11.04.2011. године условљавањем испуњења обавезе према тужиљи, исплатом од стране „Будућност“ АД у корист „Милач“ ДОО. По налажењу првостепеног суда, чињеница да је у време оснивања „Милач“ ДОО и преласка имовинске целине „Будућност“ АД већ било у финансијским проблемима, указује да су према тужиљи оба привредна друштва поступала не придржавајући се начела савесности и поштења, прописаног у члану 12. ЗОО, те да постоји одговорност „Милач“ ДОО према тужиљи и у смислу члана 266. истог закона. Надаље, релеватним цени да из одговорности „Милач“ ДОО према тужиљи за изградњу и испоруку предметног стана према члану 452 ЗОО, произилази одговорност туженог ГП „Градитељ НС“ ДОО Нови Сад, на подлози чињенице да је уговором о спајању уз припајање од 29.12.2011. године, као друштво стицалац припојио „Милач“ ДОО, који је тада престао да постоји, да је спајањем уз припајање по самом закону дошло до преласка целокупне имовине, али и обавеза, сагласно одредбама члана 400. став 1. и 2. Закона о привредним друштвима, те да је на овај начин на туженог ГП „Градитељ НС“ ДОО прешла обавеза према тужиљи да јој изгради и испоручи стан. Тужиља је претходно исплатила 88.088 евра од уговорених 88.327,20 евра на име купопродајне цене, а преостали износ од 239,20 евра као незнатан део обавезе се обавезала да исплати до техничког пријема објекта. Међутим, тужени ГП „Градитељ НС“ ДОО Нови Сад није испунио своју обавезу према тужиљи, већ је дана 20.06.2016. године основао ново друштво ГВГ „Прогрес“ ДОО Нови Сад у које уноси као неновчани капитал грађевинску парцелу .. и стамбено-пословни објекат у изградњи на основу грађевинске дозволе од 14.03.2011. године, у исказаној вредности унете активе, након чега ГП „Градитељ НС“ ову инвестицију преноси привредном друштву „Карин комерц МД“ као стицаоцу, које 15.07.2016. године мења пословно име у „Карин инвест“ ДОО Нови Сад. Преласком инвестиције, изградње стамбено-пословног објекта у изградњи на парцели .. на туженог „Карин инвест“ ДОО

прешла је и обавеза према тужили, која није испуњена ни након што је извршен технички пријем објекта 13.11.2017. године, а која свакако не прелази вредност активне имовинске целине.

Код изнетог стања ствари, по оцени првостепеног суда, тужени јесу пасивно легитимисани, јер су одговорни због неиспуњења обавезе према тужили да јој се испоручи предметни стан, односно на њима лежи обавеза да трпе и признају да је тужила стекла право власништва на спорном стану. Зато је овај захтев према туженима као стицаоцима имовинске целине применом члана 452. ЗОО оцењен основаним. Уз то, наведено је да су тужени као солидарно одговорна лица дужни да у смислу члана 185. став 1. ЗОО успоставе стање које би постојало да није било утврђених штетних радњи по остварење потраживања тужиле као повериоца, и да је суд имао у виду да постоји могућност натуралне реституције јер се стан који је био предмет уговора о изградњи и купопродаји стамбеног простора од 11.04.2011. године налази у власништву и поседу туженог „Карин инвест“ ДОО.

Из свих разлога које је навео, првостепени суд је донетом пресудом усвојио примарни тужбени захтев, утврђењем да је тужила на основу уговора од 11.04.2011.године стекла ванкњижно право власништва изграђеног трособног стана одређеног у изреци, са употребном дозволом, што су тужени дужни да трпе, као и да пресуда преставља основ да се тужила упише као власник предметног стана у означеном листу непокретности код РГЗ - СКН Нови Сад. Захтев за предају поседа стана тужили је усвојен у односу на туженог „Карин инвест“ ДОО Нови Сад, а према друготуженом је одбијен као неоснован, уз дате разлоге о стању поседа који такву одлуку опредељују. Оцењено је и да за одлуку о овој правној ствари нису од значаја чињенице да је тужила по УППР „Будућност“ од 29.05.2013. године била сврстана у пету класу стечајних поверилаца и са којим потраживањем. Ово, како из разлога што се у конкретном случају ради о солидарној одговорности тужених и тог привредног друштва према тужили, тако и са разлога што имајући у виду њихове међусобне споразуме и односе тужени могу у складу са чланом 53. Закона о стечају као стечајни повериоци захтевати да им се врати оно што су за стечајног дужника платили пре или после дана покретања стечајних поступака, а такође и са разлога што је над „Будућност“ АД дана 27.05.2020. године поново отворен стечајни поступак. У прилог изнетом узета је и садржина споразума о регулисању међусобних права и обавеза закљученог 31.08.2016. године између „Карин инвест“ ДОО и „Будућност“ АД Нови Сад, којим је констатовано да је „Карин инвест“ ДОО преузео започети грађевински објекат на парцели .. и наведено како ће ова привредна друштва поступати везано за вансудске и судске спорове поводом предметног грађевинског објекта у коме се налази стан који је био предмет уговора од 11.04.2011. године.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев за утврђење да је тужила стекла право власништва на спорном стану и за обавезивање туженог „Карин инвест“ ДОО Нови Сад да јој предметни стан преда у посед, сматрајући да њој та права не припадају. У разлозима је наведено да је уговор од 11.05.2009. године по којем је тужила исплатила купопродајну цену стана раскинут, а уговором од 11.04.2011. године се „Будућност“ АД обавезало да ће као платац на име купопродајне цене уплатити продавцу друштву „Милач“ износ динарске противвредности 88.088 евра, што није учинило, и тај је уговор раскинут. По схватању тог суда, били су испуњени услови за једнострану раскид уговора од 11.04.2011.

године, до којег је и дошло, обзиром да су наступиле околности прописане одредбом члана 128. Закона о облигационим односима, јер је и пре истека рока за испуњење (узимањем да је рок био до техничког пријема објекта - 13.11.2017.године) , било очигледно да неће доћи до исплате купопродајне цене, као битног елемента уговора, што је као раскидни услов било предвиђено у самом уговору од 11.04.2011.године. Везано за правни став првостепеног суда о преласку имовинске целине, другостепени суд је исказао другачије становиште, да „Милач“ ДОО није био у обавези да тужиљи испоручи спорни стан, јер у моменту преласка имовинске целине обавеза испоруке постоји само по основу уговора од 11.05.2009. године, чијим раскидом је та обавеза престала и након раскида не може теретити ни „Милач“ ДОО, као ни оне који су његови правни следбеници.

По оцени Врховног суда, основано се ревизијом тужиље оспорава правилност примене материјалног права од стране другостепеног суда. О праву власништва тужиље на спорном стану и обавези предаје поседа правилно је одлучио првостепени суд.

На основу утврђених чињеница првостепени суд је извео правилан закључак да се у овом случају ради о преласку имовинске целине и примени члана 452. Закона о облигационим односима.

Чланом 452. Закона о облигационим односима прописано је у ставу 1 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 са њим, али само до вредности њене активе, а у ставу 2 прописано да нема правног дејства према повериоцима одредба уговора којим би се искључивала или ограничавала одговорност утврђена у претходном ставу.

У конкретном случају, утврђеним следом преласка инвестиције, изградње стамбено-пословног објекта на парцели .. КО Нови Сад 1, прешла је и обавеза према тужиљи испоруке стана у својину и посед, засноване на пуноважном уговору од 11.04.2011. године на ком су потписи тужиље као купца и заступника продавца оверени 30.09.2011. године. Овај уговор производи правно дејство у одредбама о обавези изградње, испоруке и предаја одређеног стамбеног простора тужиљи као купцу, али не и у одредбама о условљавању испуњења јасно дефинисане обавезе исплатом одређеног износа од стране претходног инвеститора и с тим у вези уговарања права на једностани раскид уговора. Примена законске регулативе прописане у цитираним одредбама члана 452. ЗОО, не може се отклонити одредбама уговора које правно дејство не производе према повериоцу. Сходно томе, према тужиљи као повериоцу правни учинак не производе ни одредбе уговора од 11.04.2011. године о условљавању предаје стана исплатом од стране претходног инвеститора, ни изјаве о раскиду уговора , као ни позивање на УППР чије је усвајање у отвореном стечајном поступку над „Будућност“ АД потврђено правноснажним решењем од 27.11.2013. године, којим тужиља није лишена права да потражује предају стана у својину и посед. Код утврђених чињеница да је основом правног следбеништва и преласка инвестиције на туженог „Карин инвест“ ДОО, издата употребна дозвола која гласи на то привредно друштво као инвеститора и да се оно налази у поседу предметног стана, препрека није

било усвајању примарног тужбеног захтева у делу утврђене основаности по одлуци првостепеног суда.

Из изнетих разлога, применом члана 416. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

Председник већа - судија
Јелица Бојанић Керкез, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић