



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 24333/2024
19.12.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца Агроиндустријски комбинат "Ниш" д.о.о. Београд, са умешачем на страни тужиоца "Ирва инвестиције" д.о.о. Београд, чији су заједнички пуномоћници Александар Б. Петровић и Бранислав Д. Глогоњац, адвокати из ..., против тужених АА из ..., ББ из ..., ВВ из ... и ГГ из ..., чији је заједнички пуномоћник Зоран Милошевић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца и умешача на његовој страни, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1983/23 од 23.11.2023. године, у седници одржаној 19.12.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 1983/23 од 23.11.2023. године, у ставовима другом, трећем, четвртном, петом, шестом и седмом изреке, па се предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 911/20 од 18.11.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је предлог трећетужене за прекид поступка у овој правној ствари до правноснажног окончања поступка у предмету Вишег суда у Београду П 3036/17. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено да је ништав споразум о међусобним правима и обавезама поводом градње и реалне деобе грађевинско-стамбеног пословног објекта у ..., насеље, објекат звани "... " у Ул. ...бр. ..., закључен између сада пок. ДД, бив. из ..., чији су правни следбеници тужени АА из ..., ББ из ... и ВВ из ..., оверен пред Другим општинским судом у Београду 12.10.2006. године под бр. 1/2 Ов. бр. .../... . Ставом трећим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је утврђено да је ништав споразум о међусобним правима и обавезама поводом изградње реалне деобе грађевинско-стамбеног пословног објекта у ..., насеље ..., објекат звани "... " у Ул. ...бр. ..., закључен између сада пок. ДД, бив. из, чији су правни следбеници тужени АА из ..., ББ из ... и ГГ из ..., оверен пред Другим општинским судом у Београду 12.10.2006. године, под бр. 1/2 Ов. бр. .../... . Ставом четвртим изреке, тужени су обавезани да тужиоцу и умешачу на његовој страни на име трошкова парничног поступка солидарно исплате 2.602.500,00 динара.

Апелациони суд у Београду је, пресудом Гж 1983/23 од 23.11.2023. године, ставом првим изреке, одбио као неосновану жалбу тужене ГГ и потврдио решење садржано у првом ставу изреке пресуде Вишег суда у Београду П 911/20 од 18.11.2022. године. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Београду П 911/20 од 18.11.2022. године, у другом ставу изреке, тако што је одбијен као неоснован, тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је ништав споразум о међусобним правима и обавезама поводом градње и реалне деобе грађевинско-стамбеног пословног објекта у ..., насеље ..., објекат звани "... " у Ул. ...бр. ..., закључен између сада пок. ДД, бив. из ..., чији су правни следбеници тужени АА и ББ, обоје из ... и тужена ВВ из ..., оверен пред Другим општинским судом у Београду 12.10.2006. године под бр. 1/2 Ов. бр. .../... . Ставом трећим изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Београду П 911/20 од 18.11.2022. године, у трећем ставу изреке, тако што је одбијен, као неоснован, тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је ништав споразум о међусобним правима и обавезама поводом изградње и реалне деобе грађевинско-стамбеног пословног објекта у ..., насеље ..., објекат звани "... " у Ул. ...бр. ..., закључен између сада пок. ДД, бив. из ..., чији су правни следбеници тужени АА и ББ, обоје из ... и тужене ГГ из ..., оверен пред Другим општинским судом у Београду 12.10.2006. године под бр. 1/2 Ов. бр. .../... . Ставом четвртим изреке, тужилац је обавезан да туженој ВВ на име накнаде трошкова првостепеног поступка исплати износ од 657.750,00 динара, са законском затезном каматом од извршности до исплате. Ставом петим изреке, обавезан је тужилац да туженој ГГ на име накнаде трошкова првостепеног поступка исплати износ од 943.250,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности до исплате. Ставом шестим изреке, обавезан је тужилац да туженој ГГ на име накнаде трошкова другостепеног поступка исплати износ од 90.000,00 динара. Ставом седмим изреке, одбијени су захтеви тужиоца и умешача на његовој страни за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против ставова другог, трећег, четвртог, петог, шестог и седмог изреке правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац и умешач на његовој страни су изјавили благовремену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду, у смислу одредбе члана 399. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 125/04, 111/09), који се примењује на основу одредбе члана 506. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 ... 18/20) и утврдио да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. Закона о парничном поступку, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а ревизијом ревидента се неосновано указује на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 361. став 1. истог Закона.

Према утврђеном чињеничном стању, између Предузећа "ЂЂ" и "ЕЕ" је 15.12.1997. године закључен Уговор о суинвестирању и изградњи пословно-стамбеног објекта означеног под бр. 1 на локацији "...", "...". Уговорено је да ће Предузеће "ЂЂ" бити једини и стварни инвеститор градње предметног објекта са правом да се као такав легитимише пред свим надлежним судовима и државним органима, као и да, без присуства и посебне сагласности банке, уколико измири све обавезе према банци, има

право да у своје име и за свој рачун организује технички пријем објекта, прибави употребну дозволу и укњижи се као његов једини власник. Такође, да може без посебне сагласности банке, са трећим лицима, склапати уговоре о додатном инвестирању и продаји станова и пословног простора. Наведени Уговор прати и Анекс од 24.12.1997. године према ком се, исто предузеће обавезало да ће закључити посебан споразум са сада пок. ДД, о заједничком суинвестирању и расподели пословног и стамбеног простора, у складу са Одлуком Управног одбора банке од 12.12.1997. године. Према садржини Одлуке Управног одбора банке, директор банке ДД је 24.02.1994. године, извршио уплату 600.000 америчких долара (USD) ради стицања овлашћења банке за обављање платног промета са иностранством. У Одлуци Управног одбора констатује се да му новац није враћен, нити су му издате акције банке, те да банка није у могућности да му наведена новчана средства врати, па му, за ту противвредност, даје станове и локале у стамбено-пословној згради "...". Решењем Привредног суда у Београду Л 210/98 од 12.10.1998. године над "ЕЕ" је отворен поступак ликвидације. У поступку ликвидације, банка је 20.11.1999. године закључила Уговор са овде умешачем на страни тужиоца "Ирва" а.д. Београд, оверен пред Петим општинским судом у Београду под бр. Ов .../... од 15.02.2000. године. Према том Уговору, "ЕЕ" је суинвеститор градње са правом располагања на објекту у изградњи "... " и правом да укњижи своје власништво на изграђеном објекту пројектоване површине од 2030,65 м², који се гради у насељу под "... " у На основу јавне лицитације која је спроведена 03.11.1999. године, решењем Привредног суда у Београду Л 210/98 од 08.11.1999. године, одобрена је продаја наведеног објекта у изградњи, односно пренос свих суинвеститорских права банке на уговарача "Ирва" а.д. Београд за цену од 6.400.000,00 динара. Ликвидационо веће је 22.11.1999. године донело и решење о увођењу у посед непокретности у изградњи "... " купца непокретности, предузећа "Ирва" а.д. Београд, па је сачињен записник о увођењу у посед. Након закључења тог Уговора, умешач на страни тужиоца "Ирва" а.д. Београд је 03.03.2000. године закључио Уговор са ЖЗС "15. април" из Београда, као инвеститором, коме је додељено неизграђено градско грађевинско земљиште ради привођења планираној намени и изградњи укупно осам објеката стамбено-пословног типа. У Уговору је наведено да је ЖЗС "15. април" из Београда, са "ЕЕ", закључио Уговор од 28.06.1996. године, којим су регулисали заједничку организацију и финансирање једног од осам планираних објеката на локацији која је означена као "објекат 1", и с тим у складу су регулисани и узајамни односи, стварна, имовинска права на будућем објекту, обавезе и одговорности уговарача. "ЕЕ" у ликвидацији је предметни објекат у изградњи и сва суинвеститорска права пренела на "Ирва" а.д. Београд, као новог суинвеститора. Предузеће "Ирва" а.д. Београд је закључило Уговор о извођењу радова са ГП "Напред" 23.06.2000. године, као и Уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште у вези са регулисањем накнаде за уређење градског грађевинског земљишта. Одељење за грађевинске и комуналне послове СО Чукарица донело је решење о одобрењу за изградњу 30.01.2004. године, које гласи на инвеститора ЖЗС "15. април" и решење од 13.04.2004. године којим се одобрава употреба стамбено-пословног објекта. "Ирва" а.д. Београд је, у својству продавца, 31.10.2003. године са "АИК банка" као купцем, закључио Уговор о купопродаји непокретности који је оверен пред Првим општинским судом у Београду под бр. Ов .../... 31.12.2003. године и Анекс тог Уговора од 30.10.2004. године, којим је констатовано да је купац у целости исплатио купопродајну цену, као и Анекс бр. 2 од 17.11.2010. године, у коме је прецизиран опис непокретности која је предмет основног уговора. "АИК банка" из Ниша је 03.10.2005. године закључила Уговор о купопродаји

предметне непокретности са "АИК" д.о.о. из Ниша, као купцем, који је оверен пред Општинским судом у Нишу под бр. Ов .../... од 04.05.2005. године. Предузеће "ЂБ", након закључења Уговора о суинвестирању од 15.02.1997. године, није вршило своја инвеститорска права, односно није имало улагања у изградњу и завршетак започетог објекта, нити су их имали тужени. Насупрот томе, Предузеће "Ирва" а.д. је ангажовало ГП "Напред" за завршетак грађевинских радова, регулисало обавезе у вези са накнадом за уређење грађевинског земљишта, те се, након окончања градње укњижило као власник изграђене непокретности. То право пренето је на "АИК банку" из Ниша, а затим на ДОО "АИК" из Ниша, овде тужиоца, који се, према стању у катастру непокретности, сада води као власник целокупне непокретности и свих станова који се у њој налазе. Тужена ВВ је са ДД (правни претходник тужених АА и ББ), закључила 12.10.2006. године споразум о међусобним правима и обавезама поводом изградње и реалне деобе грађевинско-стамбено-пословног објекта у насељу "... " у ..., објекат звани "... " у Ул. ...бр. ..., оверен пред Другим општинским судом у Београду под бр. 1/2 Ов бр. .../..., у ком је констатовано да су уговарачи сувласници непокретности у ..., насеље "... ", објекат зван "... ", изграђен на основу одобрења за граду СО Чукарица од 09.09.1989. године и решења од 05.05.1993. године, да су уговарачи учествовали у куповини и то "ЖЖ" д.о.о. из ..., у вредностима назначеним у Уговору о купопродаји непокретности, и даље заједно са осталим сауговарачима у финансирању изградње наведеног објекта и то сваки у новчаним износима који вредносно покрива део непокретности који им је, по овом споразуму, припао на део, својину и слободну употребу. У Уговору је ближе описана структура објекта и наведено је да је исти закључен у складу са Протоколом закљученим међу сауговарачима 1998. године и у складу са Споразумом између "ЖЖ" д.о.о. и ДД, који је оверен пред Другим општинским судом у Београду 11.10.2006. године под бр. Ов .../... . Уговарач ВВ је предметним споразумом, а у складу Споразумом закљученим између "ЖЖ" д.о.о. и ДД од 11.10.2006. године преузела на себе обавезу да плати евентуалне обавезе према грађевинском земљишту и другим институцијама по питању изградње и преузимања и уселења у овај објекат, за свој стан. Споразумом су уговорили међусобна права и обавезе поводом изградње наведеног објекта, тако да уговарач ВВ постаје једини и искључиви власник реалног дела непокретност која се налази на четвртном спрату објекта "... " и то стана бр. ..., површине 172,70 м². Чланом 3. Споразума предвиђено је да уговарачи признају и дају сагласност другом сауговарачу за остварење свих права која следе из права својине на непокретностима, односно на посебном делу који им је, овим Споразумом, припао као и упис у евиденцију непокретности када за то буду испуњени услови, без његове даље сагласности (*clausula intabulandi*). Тужена ГГ је са ДД закључила 12.10.2006. године, Споразум о међусобним правима и обавезама поводом изградње и реалне деобе грађевинско-стамбеног пословног објекта у насељу "... " у Београду, објекат звани "... " у Ул. ...бр. ..., оверен пред Другим општинским судом у Београду под бр. 1/2 Ов бр. .../... 12.10.2006. године. Чланом 1. Споразума констатовано је да су уговарачи сувласници непокретности у Београду, насеље "... ", објекат звани "... ", изграђен на основу одобрења за градњу СО Чукарица од 09.09.1989. године и решења од 05.05.1993. године, да су учествовали у куповини и то: "ЖЖ" д.о.о. из ... у вредностима назначеним у Уговору о купопродаји непокретности и даље, заједно са осталим сауговарачима у финансирању изградње наведеног објекта, свако у новчаним износима који вредносно покрива део непокретности која је по овом Споразуму припала на део, својину у слободну употребу, тако што је у Уговору ближе описана структура објекта. Уговарач ГГ је предметним Споразумом, а у складу са споразумима закљученим између "ЖЖ" д.о.о. и ДД од 11.10.2006. године, преузела на себе обавезу да плати евентуалне обавезе према

грађевинском земљишту и другим институцијама по питању изградње и преузимања, те усељења у овај објекат за свој стан. Споразумом су уговарачи уредили међусобне обавезе – права и обавезе поводом изградње наведеног објекта, тако да уговарач ГГ постаје једини и искључиви власник реалног дела непокретности која се налази на четвртом спрату објекта "... " и то стана бр. ..., површине 127,63 м². Чланом 3. Споразума, уговорено је да уговарачи признају и дају сагласност другом сауговарачу за остварење свих права која следе из права својине на непокретности, односно на посебном делу који им је, овим Споразумом, припао, као и упис у евиденцију непокретности када за то буду испуњени услови, без његове даље сагласности (*clausula intabulandi*). Тужилац је тужбени захтев за утврђење ништавости предметних споразума закључених између тужених засновао на чињеници да су они фиктивни, пошто је у њима констатовано да су "уговарачи учествовали у финансирању изградње објекта "... " – конкретно станова бр. ... и ...", иако то није случај, затим, јер су закључени после продаје предметног објекта у изградњи у поступку ликвидације, због чега "ЕЕ" а.д. није имала право располагања на том објекту, па није ни могла пренети право својине које нема, и због тога што је правни претходник тужиоца – Предузеће "Ирва инвестиције" а.д., поред основа стицања непокретности у поступку јавне продаје пред судом и градитељ предметне непокретности, па је по том основу њен сопственик.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да су побијани споразуми ништави, на основу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима, јер је право својине на предметном објекту, у време закључења споразума између "ЂЂ" и сада пок. ДД, 11.10.2006. године, а потом и закључења предметних споразума између сада пок. ДД и тужених, стекло треће лице, односно "Ирва инвестиције" а.д. "ЂЂ" је 2006. године у време закључења уговора чија се ништавост тражи, по окончању поступка ликвидације, више није имало никаква права на том објекту, јер су инвеститорска права прешла на предузеће "Ирва" у поступку ликвидације, који се пренос могао побијати у смислу тада важећег члана 136. Закона о принудном поравнању, стечају и ликвидацији, у року од три месеца, што ни тужени, а ни "ЂЂ", као ранији инвеститори, нису учинили. Због тога је првостепени суд тужбени захтев тужиоца усвојио.

Другостепени суд је, побијаном пресудом, преиначио првостепену пресуду тако што је тужбени захтев тужиоца одбио, применом одредбе члана 454, 458. став 3. и 460. Закона о облигационим односима, налазећи да су предметни споразуми, суштински, уговори о купопродаји будуће ствари који за предмет имају непокретност, па као такви немају транслативно дејство, што значи да се самим уговором право својине не преноси, већ је за пренос права својине потребан упис у катастар непокретности. По мишљењу другостепеног суда, од тренутка закључења уговора до тренутка предаје, односно преноса инвеститорског права или права својине уписом у катастар, продавац може да стекне право својине, што представља разлог да уговор чија се пуноважност цени у моменту закључења, а не у време испуњења обавезе, није ништав. Закључује такође, да током првостепеног поступка није доказано да је предметни уговор фиктиван, у смислу одредбе члана 66. Закона о облигационим односима.

По оцени Врховног суда, ревиденти основано у ревизији указују да је другостепени суд погрешно применио материјално право. Због тога је чињенично стање непотпуно утврђено.

Ништавост уговора прописана је одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, тако што је ништав уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, ако је циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или закон у одређеном случају не прописује што друго. Продаја туђе ствари обавезују уговараче, али купац који није знао или није могао знати да је ствар туђа може, ако се услед тога не може остварити циљ уговора, раскинути уговор и тражити накнаду штете на основу одредбе члана 460. истог Закона. Привидан уговор прописан је у одредби члана 66. Закона о облигационим односима, тако што такав уговор нема дејство међу уговорним странама (став 1.).

У конкретном случају, оба предметна споразума о међусобним правима и обавезама поводом изградње и реалне деобе грађевинско-стамбеног пословног објекта у Београду, насеље "...", објекат звани "...", у Ул. ...бр. ..., закључена су 12.10.2006. године, након што је тај стамбено-пословни објекат добио употребну дозволу (13.04.2004. године), при чему се не ради о купопродаји нити уговори за предмет имају будућу ствар, како је погрешно закључио другостепени суд. Даље, утврђено је да ни предузеће "БТ", ни тужени, након закључења уговора о суинвестирању од 15.02.1997. године, нису вршили своја инвеститорска права, односно никаква даља улагања у изградњу и завршетак започетог објекта, док је предузеће "Ирва" а.д. ангажовало ГП "Напред" за завршетак грађевинских радова, регулисало обавезе у вези са накнадом за уређење грађевинског земљишта, и након окончања градње се укњижило као власник изграђене непокретности. То право је пренето, прво на АИК банку из Ниша, а затим на тужиоца, који је у катастар непокретности уписан као власник целе непокретности и свих станова који се у њој налазе.

Код таквог стања ствари, није утврђено шта је основ предметних уговора (споразума), односно који циљ су странке настојале да остваре њиховим закључењем. Свака уговорна обавеза мора имати допуштен основ на основу одредбе члана 51. став 1. Закона о облигационим односима. Основ је недопуштен ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима (став 2.). На основу одредбе члана 52. Закона о облигационим односима, ако основ не постоји или је недопуштен, уговор је ништав. То што продаја туђе ствари није разлог ништавости уговора, није довољно за закључак да предметни споразуми нису ништави. Судску заштиту не уживају правни послови који су супротни основним начелима Закона о облигационим односима, пре свега начелу савесности и поштења прописаном у одредби члана 12. тог Закона. Такође је нејасан је закључак другостепеног суда да предметни споразуми нису привидни, пошто није утврђено због чега су они закључени, када је јасно да су, њиховим закључењем, уговорне стране уредиле своја права и обавезе на објекту чију је изградњу инвестирало треће лице, а та чињеница уговарачима није могла да буде непозната.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка јер зависи од његовог исхода на основу одредбе члана 159. став 4. Закона о парничном поступку.

У поновном поступку, потребно је да другостепени суд, при одлучивању у ожалбеном поступку има у виду примедбе из овог решења, како би имао могућност да, на основу потпуно и правилно утврђеног чињеничног стања, правилном применом материјалног права донесе нову одлуку.

На основу одредбе члана 407. став 2. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић