



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3436/2018
04.07.2019. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Зоране Делибашић и Бранислава Босиљковића, чланова већа, у парници тужилаца „АА“ Д.О.О. ... и ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Драгослав Петровић, адвокат из ..., против тужених ВВ и ГГ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Милутин Радоичић, адвокат из ..., ради утврђења, предаје и исплате, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1891/17 од 17.08.2017. године, у седници већа одржаној дана 04.07.2019. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужених ВВ и ГГ, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1891/17 од 17.08.2017. године у делу става четвртог изреке којим је потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 165/2016 од 22.03.2017. године у усвајајућем делу.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених за накнаду трошкова поступка по ревизији.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 165/2016 од 22.03.2017. године, ставом првим изреке, тужбени захтев тужиоца „АА“ Д.О.О. ... је делимично основан, док је тужба тужиоца ББ недозвољена. Ставом другим изреке, одбачена је тужба тужилаца у делу којим су тражили да се обавезу тужени да тужиоцу „АА“ Д.О.О. ... исплате износ од 6.559,96 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС важећем на дан исплате на име умањења вредности стана, као и у делу којим је тужилац ББ тражио да се обавезе тужени ВВ да му исплати износ од 52.000 евра у динарској противвредности по продајном курсу НБС важећем на дан исплате. Ставом трећим изреке, утврђено је да је ништав и да не производи правно дејство уговор за замену некретнина и заједничку градњу закључен 24.05.2005. године између тужиоца „АА“ Д.О.О. ..., с једне стране, и тужених ВВ и ГГ, с друге стране, у своје име и као правног следбеника ДД на основу решења Основног суда у Новом Саду О.бр. ... од 12.09.2012. године, оверен уговор пред Општинским судом у Новом Саду дана 24.05.2005. године под

Ов1. ..., као и анекс тог уговора оверен пред истим судом дана 09.10.2006. године под Ов1. Ставом четвртим изреке, наложено је туженима да тужиоцу „АА“ Д.О.О. ... предају у посед слободан од лица и ствари трособан стан ... површине 73,86 м2, двособан стан ..., површине 45,05 м2, и трособан стан ... површине 74,04 м2, сви у стамбено-пословној згради у ..., у ул. ... број ..., изграђеној на к.п. ... уписан у лист непокретности број ... КО, у року од 15 дана под претњом извршења. Истим ставом је констатовано да се ове обавезе тужени могу ослободити уколико овом тужиоцу исплате износ од 192.940 евра у динараској противвредности по средњем курсу НБС важећем на дан исплате. Ставом петим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу „АА“ Д.О.О. ... исплате износ од 13.107.613,90 динара са законском затезном каматом почев од 23.02.2017. године до исплате, за период од 01.08.2006. године до 01.02.2017. године, у року од 15 дана под претњом принудног извршења. Ставом шестим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца у делу којим су тражили да се пониште напред наведени уговор за замену некретнина и заједничку градњу закључен 24.05.2005. године, као и анекс тог уговора од 09.10.2006. године. Ставом седмим изреке, обавезани су тужени да тужиоцима накнаде парничне трошкове у износу од 925.000,00 динара са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате, а тужиоцу „АА“ Д.О.О. ... поред тог износа износ од још 322.500,00 динара са законском затезном каматом почев од дана пресуђења до исплате, све у року од 15 дана од дана правноснажности одлуке, под претњом принудног извршења.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1891/17 од 17.08.2017. године, ставом првим изреке, делимично су усвојене жалба тужиоца ББ и жалба тужених. Ставом другим изреке, пресуда Вишег суда у Новом Саду П 165/2016 од 22.03.2017. године је укинута у делу решења којим је одбачена тужба тужиоца ББ према туженом ВВ за исплату износа од 49.500 евра у динарској противвредности по продајном курсу НБС важећем на дан исплате (део става другог изреке), као и одлука о трошковима парничног поступка из става седмог изреке и у том делу предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење. Ставом трећим изреке, преиначена је наведена првостепена пресуда у делу којим је усвојен тужбени захтев за исплату из става петог изреке, тако што је одбијен захтев тужиоца „АА“ Д.О.О. ... да му тужени исплате на део досуђеног износа на име обрачунате законске камате у висини од 5.648.149,90 динара законску затезну камату почев од 23.02.2017. године до исплате. Ставом четвртим изреке, потврђена је наведена пресуда у преосталом побијаном делу решења о одбачају тужбе тужиоца ББ из става другог изреке и у преосталом делу којим је тужбени захтев тужиоца „АА“ Д.О.О. ... усвојен (став трећи изреке, став четврти и део става петог изреке).

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену и то против дела одлуке из става четвртог изреке којим је првостепена пресуда потврђена у усвајајућем делу у односу на тужиоца „АА“ Д.О.О. ..., тужени су благовремено преко пуномоћника изјавили ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане одлуке на основу члана 408. у вези члана 403. став 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14 и 87/18 - у даљем тексту: ЗПП), Врховни касациони суд је нашао да ревизија тужених није основана.

У поступку није учињена битна одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Указивање ревидената на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 387. став 3. ЗПП, није било предмет оцене, будући да се ови наводи не односе на побијани део другостепене пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 24.05.2005. године између тужиоца „АА“ Д.О.О. ... и тужених ВВ, ДД, али и сада пок. ДД, закључен је и судски оверен под Ов1.бр. ... уговор о замени непокретности и заједничкој изградњи, с тим да су дана 09.10.2006. године наведена лица закључила и анекс тог уговора. Чланом 1. наведеног уговора тужени и ДД су изјавили да су бестеретни власници непокретности саграђених на кат. парцели бр. ... КО ... у ул. ... број ..., површине 186 м², уписаних у поседовни лист број ..., те да се уз кућу налази двориште површине 500 м² и њива површине 302 м², и да у замену ради заједничке градње дају своје сувласничке уделе (ВВ 2/4, а ГГ и ДД по ¼ идеална дела). Чланом 3. уговора тужилац „АА“ Д.О.О. ... се обавезао да им у замену да три стана (Б8, Б7 и Б14, сви на другом спрату зграде у ул. ... број ..., као и да им сагради и преда у посед још две-три страмбене јединице, укупне површине 136,85 м², у објекту који ће градити на парцели ... у ул. ... број ... (члан 4. уговора). Тужилац је уговарачима предао три своја изграђена стана 01.08.2006. године. Пре закључења наведеног уговора, законски заступник тужиоца није вршио провере у јавном регистру непокретности, већ је само извршио увид у решење Општинског суда у Новом Саду Дн. 3072/90 од 20.02.1991. године и решење РГЗ СКН Нови Сад број ... од 08.07.1999. године. Захтев овог тужиоца за упис права својине на стамбеној згради у ул. ... број ... саграђеној на кат. парцели ... КО ... је решењем РГЗ СКН Нови Сад од 27.10.2006. године одбијен са образложењем да се објекти на наведеној парцели налазе у државини ГГ, ВВ и ДД, да су саграђени без одобрења за градњу, а објекти који се налазе у државини нису у промету. Након тога је тужилац сазнао да су тужени и ДД, у међувремену, након 1999. године срушили стару кућу и сазидали нову кућу коју нису уписали у јавне књиге, а што су тужиоцу прећутали у моменту закључења предметног уговора, као и чињеницу да нису власници изграђеног објекта, већ само држаоци. Тужени ВВ је дана 11.10.2006. године закључио и судски оверио уговор о продаји свог сувласничког дела на становима који су били предмет уговора о замени непокретности, а тужена ГГ и сада пок. ДД дана 22.05.2009. године своје сувласничке уделе. Они су такође током 2010. године отуђили и непокретност у ул. ... број ..., ЋЋ, с тим да је у време првостепеног пресуђења ЕЕ била уписана као носилац права државине на том објекту и носилац права својине на земљишту под објектом. ДД је преминула током поступка 04.12.2011. године, а решењем оставинског суда од 12.09.2012.

године за јединог наследника је оглашена тужена ГГ. Из налаза и мишљења судског вештака одговарајуће струке утврђено је да висина накнаде за неосновано коришћење предметна три стана која су била у поседу тужених у периоду од 01.08.2006. године до 01.02.2017. године износи укупно 13.107.613,90 динара, од чега је главница 7.459.464,00 динара, а обрачуната камата до дана вештачења 5.648.149,90 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су правилно применили материјално право када су усвојили тужбени захтев овог тужиоца за утврђење ништавости предметног уговора о размени и заједничкој изградњи, као и анекса истог, будући да је обавеза тужиоцевих сауговорача била немогућа јер се није могао остварити циљ и сврха закљученог уговора, с обзиром на предмет уговора – нелегално изграђен објекат чији су тужени и сада пок. ДД били држаоци, а не власници, на катастарској парцели која је била у друштвеној својини чији су они били носиоци права коришћења. Као последицу ништавости уговора и анекса, нижестепени судови су правилном применом члана 104. став 1. у вези става 3. Закона о облигационим односима обавезали тужене да тужиоцу „АА“ Д.О.О. ... врате предметна три стана која су примили на основу таквог уговора. Такође, нижестепени судови су закључили да тужиоцу припада право на накнаду за коришћење ствари од стране тужених као држалаца предметних станова за период од дана када им је предао у државину предметне станове закључно са 01.02.2017. године у смислу одредбе члана 38. став 2. Закона о основама својинскоправних односа у вези члана 72. став 2. истог закона, а у вези чланова 219. и 214. ЗОО. Стога је правилно правноснажном пресудом усвојен тужбени захтев овог тужиоца за исплату износа од 13.107.613,90 динара на име ове накнаде, са законском затезном каматом почев од 23.02.2017. године до исплате, али на износ без обрачунате законске затезне камате до 01.02.2017. године, дакле, на износ од 7.459.464,00 динара који представља висину просечне закупнине предметних станова за наведени период утврђен из налаза и мишљења судског вештака одговарајуће струке.

Одредбом члана 552. ЗОО прописано је да се уговором о размени сваки уговорач обавезује према свом сауговорачу да пренесе на њега својину неке ствари и да му је у ту сврху преда (став 1.). Стога је, по налажењу Врховног касационог суда, правилан закључак нижестепених судова да тужени, који у време закључења предметног уговора о размени и заједничкој изградњи, нису били носиоци права својине на непокретности коју су дали тужиоцу у размену за предметна три стана која су била у власништву тужиоца, нису били у могућности да испуне обавезу коју су тим уговором преузели, односно да је та уговорна обавеза била немогућа у смислу одредбе члана 47. и 103. ЗОО. Ово стога што је циљ закључења уговора био управо пренос права својине са тужених на тужиоца на предметној непокретности, а који циљ није било могуће испунити јер ни сами тужени нису били власници предметне непокретности. Из изложених разлога, правилан је закључак нижестепених судова да је предметни уговор ништав јер тужени као преносиоци нису били уписани као власници у јавним књигама, због

чега је исти супротан принудним одредбама правног поретка и добрим обичајима, као и основном принципу деривативног стицања права својине (нико не може на другог пренети више права него што сам има).

Неосновани су наводи тужених у ревизији да су нижестепени судови погрешно закључили да је предмет њихове обавезе из предметног уговора о замени непокретности био немогућ јер они у том моменту јесу били власници предметне непокретности, а што произилази из решења Општинског суда у Новом Саду Дн. 3072/90 од 20.02.1991. године и решења СКН Нови Сад од 08.07.1999. године, као и чињеница да су они касније продали предметну непокретност ЋЋ који је на предметним непокретностима успео да се укњижи као власник. Наиме, из утврђеног чињеничног стања произилази да тужени јесу били сувласници старе куће на предметној катастарској парцели, али су исту после 1999. године срушили и изградили нову кућу, која је била предмет уговора о размени и заједничкој изградњи, а која кућа је саграђена без одобрења за градњу, те су тужени у моменту закључења предметног уговора били само држаоци предметне непокретности. Због тога је захтев овог тужиоца за упис права својине на предметној стамбеној згради саграђеној на катастарској парцели ... у КО ..., а на основу предметног уговора о размени, и одбијен. Стога је правилан закључак нижестепених судова да је предмет обавезе тужених као сауговорача у моменту закључења уговора био немогућ јер циљ и сврха уговора није могла да се оствари. Околности које су накнадно наступиле су без утицаја на другачију одлуку, будући да је чланом 107. ЗОО прописано да ништав уговор не постаје пуноважан када узрок ништавости накнадно нестане.

Без утицаја на другачију одлуку су и наводи ревидената да је оваквом одлуком практично прејудицирано доношење одлуке у другом парничном поступку који се води ради утврђења ништавости уговора о купопродаји непокретности закључених између трећег лица у својству купца и тужених као продаваца. Наиме, овај навод је био и жалбени навод тужених који је био предмет правилне оцене од стране другостепеног суда. Другостепени суд је по налажењу овог суда правилно образложио да одлука у овом спору о тужбеном захтеву за реституцију три предметна стана и накнади за коришћење истих је изискивала претходно одлучивање о постојању, односно, непостојању права трећег лица као сметње за усвајање захтева, али да одлука суда о том претходном питању има правно дејство само у парници у којој је то питање решено.

Неоснован је и навод ревизије да су нижестепени судови погрешно применили материјално право када су усвојили тужбени захтев овог тужиоца за реституцију и накнаду због коришћења предметних станова код утврђене чињенице да је и он приликом закључења предметног уговора о размени и заједничкој изградњи био несавестан.

Одредба члана 104. став 2. ЗОО прописује да ако је уговор ништав због тога што је по својој садржини или циљу противан принудним прописима, јавном

поретку или добрим обичајима, суд може одбити, у целини или делимично, захтев савесне стране за враћање оног што је другој страни дала, а може и одлучити да друга страна оно што је примила по основу забрањеног уговора преда општини на чијој територији она има седиште, односно, пребивалиште или боравиште. Ставом трећим истог члана је прописано да ће приликом одлучивања суд водити рачуна о савесности једне, односно, обеју страна, о значају угроженог добра или интереса, као и о моралним схватањима.

Из напред цитиране законске одредбе произилази да у случају несавесности и оне уговорне стране која тражи враћање оног што је другој страни дала, суд може, али не мора, одбити њен захтев за враћање. Дакле, суд цени према околностима конкретног случаја да ли је оправдано усвојити захтев несавесне стране за враћање. По налажењу овог суда, правилно су нижестепени судови усвојили тужбени захтев тужиоца „АА“ Д.О.О. ... за враћање предметна три стана, имајући у виду да се његова несавесност огледа у чињеници да он као инвеститор није поступао са дужном пажњом и није извршио све релевантне провере, а пре свега увид у јавне књиге, већ је просто поклатио веру писаним доказима које су му тужени приложили. Са друге стране, несавесност тужених се огледа у чињеници да овом тужиоцу нису предочили актуелне изводе из јавних књига, а нарочито што су му прећутали чињеницу да су у међувремену срушили стару кућу на коју се односе писмени докази које су тужиоцу приложили пре закључења предметног уговора, и сазидали нову кућу без одобрења за градњу. Поред наведеног, нарочито је спорно понашање тужених након закључења предметног уговора. Наиме, поред тога што су тужиоци отуђили сва три стана која су добили у замену од тужиоца, они су продали и стамбену зграду коју су спорним уговором и дали тужиоцу у замену за та три стана.

Стога је по налажењу овог суда правилан закључак нижестепених судова да је тужбени захтев тужиоца за враћање предметних станова основан без обзира на његову несавесност приликом закључења предметног уговора. Овако утврђена несавесност тужиоца није довољног обима да би резултирала одбијањем његовог тужбеног захтева.

Суд је ценио и остале наводе из ревизије, али их није посебно образлагао, будући да су ти наводи били претходно истакнути и у жалби тужених и да су били предмет правилне оцене од стране другостепеног суда, који је за своју одлуку дао довољне и јасне разлоге, које прихвата и овај суд.

Из изложених разлога, одлучено је као у ставу првом изреке пресуде у смислу одредбе члана 414. став 1. ЗПП.

Одлука из става другог изреке донета је у смислу одредбе члана 165. став 1. у вези члана 153. ЗПП, будући да тужени нису постигли успех у ревизијском поступку са изјављеном ревизијом, због чега им не припада право на накнаду трошкова тог поступка.

**Председник већа - судија
Бранислава Апостоловић, с.р.**

За тачност отправака
Управитељ писарнице
Марина Антонић