



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 725/2019
07.02.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божидара Вујичића, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Ненад Тосић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., кога заступа пуномоћник Новак Рогановић, адвокат из ..., ВВ из ..., ГГ из ..., ДД из ..., ЂЂ из ..., ЕЕ из ..., ЗЗ из ... и ИИ из ..., које све заступа пуномоћник Милош Шебаковић, адвокат из ... и СЗР "ЈЈ" предузетник КК из ..., кога заступа пуномоћник Дејан Гајић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 133/18 од 06.11.2018. године, у седници већа од 07.02.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 133/18 од 06.11.2018. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Крагујевцу П 22/14 од 15.05.2015. године, у ставу 1. изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се усвоји тужбени захтев и да се према туженима утврди да је ништав уговор о грађењу по систему "кључ у руке" оверен код Основног суда у Крагујевцу под Ов .../... од 30.06.2012. године чији су потписници тужени и да исти не производи никакве правне последице нити су се на основу тог уговора могле засновати некакве обавезе или терети на имовини тужиоца нити се могу на основу тог уговора изводити некакви грађевински радови на више породично стамбеном објекту тужиоца као инвеститора по решењу Градске управе број ...-...-.../... од 23.06.2009. године и то на објекту ... на парцели ... КО, насеље ... на адреси улица ... број ..., ..., ..., ... и ..., што би тужени били дужни да признају и трпе под претњом извршења. У ставу 2. изреке, обавезан је тужилац да туженом СЗР "ЈЈ" на име трошкова поступка исплати 352.000,00 динара, туженом ББ износ од 352.000,00 динара и туженима ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ИИ износ од 1.056.000,00 динара у року од 15 дана по пријему пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 133/18 од 06.11.2018. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Крагујевцу П 22/14 од 15.05.2015. године, а тужиочев захтев за накнаду трошкова поступка поводом жалбе је одбијен.

Против правноснажне другостепене пресуде тужилац је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП ("Службени гласник РС" 72/11, 55/14 и 87/18), Врховни касациони суд је нашао да је тужиочева ревизија неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју овај суд пази по службеној дужности, нити је у поступку пред другостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 229. став 2. ЗПП на коју указује ревизија (у поступку нису изведени сви докази чије је извођење суд одредио) јер су судови ценили чињеницу да је тужени ББ правноснажно осуђен због кривичног дела грађења без грађевинске дозволе, али су судови закључили да тај доказ није од значаја што је право суда по члану 8. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац као суинвеститор – први уговарач и тужени ББ као суфинансијер – други уговарач су 05.08.2009. године закључили уговор о заједничкој градњи који је оверен код Општинског суда у Крагујевцу под Ов .../... наредног дана. У уговору је наведено да је тужилац као инвеститор започео изградњу стамбеног објекта у ... у улици ... број ..., ..., ..., ..., а све на кп. број ... КО, насеље по техничкој документацији Агенције за пројектовање и инжењеринг "ЈЛЛ" из ... а на основу решења и одобрења за градњу органа управе број ...-...-.../... од 17.11.2008. године које је касније измењено решењем истог органа Управе града Крагујевца новим решењем број...-...-... у погледу промене инвеститора у чију изградњу као суфинансијер приступа тужени ББ. Утврђено је да тим уговором уговарачи регулишу своја права и обавезе и то тако што ће се накнада за до тада изведене радове од стране првог уговарача решити анексом уговора, тужилац као први уговарач на име свог улагања у изградњи описаног објекта у својству дотадашњег инвеститора као свој улог у будуће градње уноси постојеће право својине на непокретностима које су уписане на кп. број ... КО, а што је стечено по основу дотадашњег улагања, а да он и надаље финансира завршетак изградње објекта са уделом од $\frac{1}{2}$ док тужени ББ као други уговарач у даљу изградњу такође учествује финансирањем исте са $\frac{1}{2}$ средстава, а по ком основу стиче подједнака права са првим уговарачем на делу објекта од $\frac{1}{2}$ обима изведених радова и све трошкове који су створени до дана закључења уговора други уговарач подмирује исплатом чиме стиче положај равноправног суфинансијера у свим даљим правима и обавезама за изградњу предметног објекта. Уговарачи су тим уговором дефинисали и својинска права на објекту који буде изграђен на наведени начин расподелом стамбених јединица и гаража, па тако су тачно утврдили који станови припадају првом уговарачу – осам станова, а који станови припадају другом уговарачу, те да сваки уговарач стиче право продаје свог стана након потпуне изградње објекта, а да ће продају станова вршити први уговарач обзиром да се он јавља као инвеститор. Након тога, тужилац је као властодавац издао пуномоћје у својству инвеститора станова на поменутој локацији које је оверено пред Општинским судом у Крагујевцу под Ов .../... 05.08.2009. године а којим је овластио туженог ББ да у његово име и за његов рачун иступа пред органима управе у поступку добијања урбанистичке дозволе, грађевинске, употребне дозволе, затим код Фонда за уређивање грађевинског земљишта код добијања електропроводне

и гасне инсталације, ПТТ инсталације и да у обављању тих послова инвеститор поклања пуно поверење помоћнику именујући га овим пуномоћјем за обављање напред наведених радњи. У пуномоћју је наведено да је пуномоћник овлашћен да закључује уговоре о купопродаји свих станова у изградњи на поменутој локацији, а да ће давалац пуномоћја имати својство продавца и то са било којим трећим лицем у својству купца и у том смислу се поклања ББ пуно поверење да је свог пуномоћника тужилац посебно овластио да прода станове наведене у пуномоћју те да је пуномоћник овлашћен да прими износ купопродајне цене од купца у потпуности и да о томе изда признаницу, да се суштина његовог овлашћења налази у чињеници да је властодавац у погледу својих потраживања према његовом пуномоћнику у потпуности намирен и да купац може своју обавезу плаћања купопродајне цене испунити плаћањем на руке пуномоћнику или уплатом на његов рачун, да наведеним пуномоћјем кроз писано оверену форму инвеститор обавештава сваког купца да су ранији власници парцеле намирени у својим потраживањима по основу уговора о градњи, да му је пуномоћник куповну цену исплатио у потпуности за све станове наведене у пуномоћју и да по том основу послодавац од пуномоћника нема никаквих потраживања признајући му право својине на свим становима. На основу тог пуномоћја између тужиоца АА као продавца, а кога је заступао тужени ББ закључени су уговори о купопродаји са осталим туженицима, физичким лицима и то станова у објекту у изградњи, део купопродајне цене купци су исплаћивали туженом ББ у новцу или кроз компензацију, а која се углавном састојала у извођењу појединих радова на објекту. Тужилац је пред Основним судом у Крагујевцу 06.07.2011. године оверио опозив пуномоћја ББ. Извођење радова на објекту је престало половином 2011. године због недостатка средстава, а купци станова су се обраћали тужиоцу и туженом ББ ради постизања договора о завршетку објекта. Пошто са тужиоцем није постигнут договор дошло је до закључења спорног уговора између тужених ради завршетка радова на изградњи објекта и купци су се сагласили да исплате преостали део купопродајне цене који су требали да исплате по добијању употребне дозволе за објекат. Спорни уговор о грађењу по систему "кључ у руке" закључили су СЗР "ЈЈ" као извођач, суинвеститор – пуномоћник другоинвеститор ББ и савесни купци, остали туженици. У том уговору је наведено да је АА, тужилац, носилац инвестиционо техничке документације за изградњу предметне зграде, да је закључио и оверио уговор о заједничкој изградњи са ББ према ком уговору је ББ суинвеститор изградње новопројектованог објекта, да је АА овластио ББ да врши послове везане за изградњу наведеног стамбеног објекта и да продаје станове по пуномоћју које је описано, а да су остали туженици – физичка лица купци станова по уговорима о купопродаји и да имају по основу тих уговора неизмирене обавезе према ББ. Уговором је регулисано и да СЗР "ЈЈ" радове на објекту изводи по систему "кључ у руке", да је укупна уговорена цена радова 166.000 евра од којих ће суинвеститор ББ исплатити 55%, а осталих 45% купци станова. Након што је започело извођење радова тужилац је поднео пријаву грађевинском инспекторату Грађевинске управе за инспекцијске послове па је тај инспекторат сачинио записник о инспекцијском прегледу објекта и том приликом је констатовано извођење радова на реконструкцији и доградњи постојећег објекта без грађевинске дозволе јер је у поткровљу објекта извршена демонтажа кровног покривача, демонтажа дрвене кровне конструкције, надоградња објекта, надзиђивање и др. те је наложено да се изврши рушење накнадно изведених радова, а да се пре рушења уради пројекат рушења. Тужилац је против туженог ББ поднео и кривичну пријаву, па је у предмету Основног суда у Крагујевцу К 140/13 ББ оглашен кривим због кривичног дела грађења без грађевинске дозволе, те му је због тога изречена условна осуда.

Тужилац у овој парници тражи да се утврди ништавост уговора о грађењу по систему "кључ у руке" који су закључили туженици, сматрајући да је он противан принудним прописима пошто је уговорено извођење радова на грађевинском објекту без грађевинске дозволе, што представља кривично дело. Отуда је предмет таквог уговора недопуштен, па је због тога уговор ништав по члану 47. ЗОО. Све то тужилац наводи и у својој ревизији.

Нижестепени судови налазе да уговор који су туженици закључили није ништав јер не садржи одредбе које би биле противне принудним прописима због чега је тужбени захтев тужиоца одбијен.

Одредбом члана 103. став 1. ЗОО је прописано да уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеним случајевима не прописује шта друго. Исти закон у члану 47, а на коме тужилац темељи свој тужбени захтев и ревизију, је прописао да када је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив уговор је ништав. Под немогућим предметом закон подразумева немогућност испуњења уговора односно обавезе при чему та немогућност може бити апсолутна, односно да је нико не може испунити, а може бити и релативна, односно субјективна када је не може испунити само неко од уговорних страна. У конкретном случају предмет уговора је извођење грађевинских радова на објекту и нема сумње да се ради о могућој обавези односно могућем испуњењу уговора, тако да тај основ за ништавост не постоји. С обзиром да предмет уговора није неодређен и неодредив преостаје да се оцени да ли се ради о недопуштеној обавези управо имајући у виду тврдњу тужиоца да је уговорена обавеза изградње бесправног објекта што је противправно, односно што представља кривично дело. Нема сумње да је недопуштен сваки поступак којим се вређа императивна одредба неког прописа односно правног поретка, па је самим тим јасно и да би било недопуштено извођење грађевинских радова на објекту без грађевинске дозволе.

Из утврђеног чињеничног стања тужилац и тужени ББ су закључили уговор о заједничкој градњи који је био на снази до окончања овог поступка. Тим уговором они су извршили развргнуће имовинске заједнице на тај начин што су утврдили шта у будућем објекту припада којем од уговарача, при чему је чланом 7. утврђено и да други уговарач стиче својину на одређеним деловима објекта, односно становима. Пуномоћјем, које је тужилац издао туженом ББ, тужени је овлашћен да врши продају свих станова у објекту, пуномоћјем се констатује да су они регулисали своје међусобне односе, да је тужени исплатио тужиоца у његовом делу објекта, те да је у складу са тим овлашћењем тужени ББ закључио уговор о купопродаји станова са осталим туженицима при чему стоји изричита одредба да се могу продавати и станови у изградњи, а што иначе није противно принудним прописима. На тај начин и тужени ББ и остали туженици – физичка лица су постали власници реално одређених делова стамбеног објекта – станова. То што је тужилац касније опозвао пуномоћје туженом није довело у питање пуноважност уговора о купопродаји станова нити је тужилац у поступку указао да су ти уговори у неком поступку касније поништени. Иако је чињеница да тужилац на туженог ББ пуномоћјем није могао пренети својину на деловима зграде који су по првобитном међусобном уговору припали тужиоцу, то несумњиво не утиче на чињеницу да је тужени ББ заједно са купцима био власник

делова наведене зграде. У таквој ситуацији лица која стичу право својине на становима у стамбеном објекту чија је градња заустављена имају реалан интерес да у складу са начелима облигационих односа о забрани проузроковања штете – члан 16, начелу савесности и поштења члан 12. и забрани злоупотребе права члан 13, предузму мере ради спречавања будуће штете односно остваривања циља уговора о купопродаји који је раније закључен, тј. да добију станове који ће бити подобни за становање. Отуда се не може довести у питање право туженика да закључе уговор о грађењу по систему "кључ у руке" тим пре што тужилац није прихватио, а што је утврђено у нижестепеном поступку, да се новонастала ситуација разреши на неки други начин. Тачно је да у моменту закључења тог уговора тужилац је већ био опозвао овлашћење ББ, али је утврђено да остали учесници уговора то нису знали. Тужилац у ревизији указује на околност да он није учесник уговора о грађењу по систему "кључ у руке" што је тачно, али имајући у виду права која су остали туженици већ стекли у односу на реалне делове зграде није ни било неопходно да тужилац у том уговору учествује имајући у виду циљ овог уговора, а који је раније наведен. Према садржини уговора произилази да је циљ завршетак објекта за који је издата грађевинска дозвола од стране органа управе, а по пројектној документацији који је сачинила Агенција за пројектовање и инжењеринг "ЈЛ" из То значи да предмет овог уговора нису накнадни радови односно доградња спрата што се испоставило да је касније урађено и да је то бесправна градња. То што је у току реализације самог уговора дошло до бесправне градње не може, како то правилно закључују нижестепени судови да повлачи ништавост одредаба самог уговора јер у моменту његовог закључења и према његовој садржини нема недопуштеног предмета уговора. Санкције за кршење одредби уговора су већ наступиле по туженике утолико што је градња даље забрањена, наложено рушење објекта, а инвеститор тих радова тужени ББ кривично одговарао.

С обзиром да се осталим наводима из ревизије не доводи у сумњу закључак нижестепених судова да се не ради о уговору у коме је предмет немогућ или недопуштен, то је и одлучено као у изреци на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа
судија
Божидар Вујичић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић