



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4168/2020
14.01.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Зоране Делибашић, председника већа, Гордане Комненић и Бисерке Живановић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Жељко Ракић, адвокат из ..., против тужених „Голдинг градња“ доо, Нови Сад, чији је законски заступник директор ББ и ББ из ..., чији су заједнички пуномоћници Сандра Сувачар, адвокат из ..., Мирко Марић, адвокат из ... и Бранко Симић, адвокат из ..., ради раскида, утврђења и исплате, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 96/20 од 11.03.2020. године, у седници одржаној 14.01.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 96/20 од 11.03.2020. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 96/20 од 11.03.2020. године, ставом првим укинута је пресуда Вишег суда у Новом Саду П 100/15 од 27.10.2017. године. Ставом другим, трећим, четвртим и петим изреке утврђена је ништавост уговора о купопродаји станова у изградњи закључених између тужиоца АА и туженог „Голдинг градња“ доо, Нови Сад и то: два уговора од 17.12.2009. године чији су предмет два трособна стана у Улици ..., уговор од 26.04.2010. године чији је предмет двособан стан у ... и уговор од 30.07.2010. године чији је предмет двособан стан у Улици ... 3, ближе наведено у овим ставовима изреке. Ставом шестим изреке обавезани су тужени да тужиоцу солидарно исплате и то: од по 71.850 евра (по два уговора) са каматом коју прописује Европска централна банка од 17.12.2009. године до 24.12.2012. године, 62.820 евра са каматом коју прописује Европска централна банка од 26.04.2010. године до 24.12.2012. године и 47.660 евра са каматом коју прописује Европска централна банка од 30.07.2010. године до 24.12.2012. године, а све са законском затезном каматом од 25.12.2012. године до исплате и у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом седмим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да суд раскине уговоре из ставова другог, трећег, четвртог и петог изреке. Ставом осмим изреке обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове поступка од 1.302.000,00 динара, у случају доцње са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате. Ставом деветим изреке обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове жалбеног поступка од 316.500,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су изјавили ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Испитујући побијану пресуду применом члана 408. у вези са чланом 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11, 55/14, 87/18 и 18/20), Врховни касациони суд је нашао да ревизија тужених није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Неосновано се ревизијом указује да је у поступку пред другостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка прописана чланом 374. став 1. у вези са чланом 8. ЗПП, обзиром да је другостепени суд на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног поступка одлучио по свом уверењу које ће чињенице узети као доказане. Ревизијско указивање на битну повреду парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП није релевантно, зато што та повреда не представља дозвољен ревизијски разлог у смислу члана 407. ЗПП.

Према чињеничном стању утврђеном по одржаној расправи пред другостепеним судом, тужилац од 1999. године има пребивалиште у ... и у намери да себи и члановима своје породице обезбеди стамбени простор крајем 2009. године и почетком 2010. године закључио је са туженим „Голдинг градња“ доо, Нови Сад четири купопродајна уговора који су за предмет имали станове у изградњи. Утврђено је да је новац за куповину четири стана обезбедио продајом породичне имовине и имовине коју је до тада користио за обављање привредне делатности, као и из новчаних средстава које је њему и супрузи поклонила ташта, која средства је она стекла продајом непокретне имовине веће вредности. Тужени „Голдинг градња“ доо, Нови Сад регистрован је за делатност изградње стамбених и нестамбених објеката, а законски заступник је тужени ББ. Ово привредно друштво је било инветитор градње и продавац станова у стамбеним зградама у Новом Саду у ... и у Улици ..., а извођач радова на тим локацијама било је ПД „Пројект инжењеринг“ доо Бабушница, чији је законски заступник био ВВ. Тужилац као купац и тужени „Голдинг градња“ доо, Нови Сад као продавац закључили су 17.12.2009. године два купопродајна уговора и оба уговора за предмет су имала трособни стан у изградњи пројектоване површине 71,85 м² у ул. ... у Новом Саду, један у улазу I, а други у улазу II, за оба стана уговорена је купопродајна цена од 71.850 евра, а завршетак радова до 31.03.2010. године, клаузула „кључ у руке“. Између истих лица је 26.04.2010. године сачињен трећи уговор о купопродаји који је за предмет имао стан у изградњи у Улици ... у Новом Саду, уговорена је купопродајна цена од 62.820 евра. Четврти купопродајни уговор између тужиоца као купца и туженог привредног друштва закључен је 30.07.2010. године и за предмет је имао стан у изградњи у Новом Саду у Улици ..., уговорена је купопродајна цена од 47.660 евра, предаја у посед најкасније до 31.08.2010. године, уз клаузулу „кључ у руке“. Сви уговори садржали су одредбе према којима је купац у целости исплатио цену, уговоре су потписали тужилац и тужени ББ као законски заступник туженог привредног друштва, чијим печатом су уговори снабдевени, а дана када су закључивани уговори тужени ББ је сачињавао и признанице, које је потписао и оверио печатом привредног друштва продавца, као потврде да је тужилац исплатио купопродајне цене из наведених уговора, а ниједан од претходно наведених уговора није оверен код суда.

Утврђено је да је купопродајну цену из наведених уговора тужилац исплатио на руке туженом ББ у пословним просторијама туженог привредног друштва, где су уговори и закључени, да тужени новац није уплатио на рачун Привредног друштва „Голдинг градња“ доо, Нови Сад, да по завршетку градње стамбених зграда у Улици ... и Улици ... тужиоцу нису предати у државину станове који су били предмет закључених уговора, као и да су ови станове били предмет купопродајних уговора које је тужено привредно друштво накнадно закључило са трећим лицима, а у међувремену су ови купци по касније закљученим уговорима ступили у државину купљених непокретности и уписали право својине на наведеним непокретностима.

Тужени у свом исказу навео је да купопродајни уговори нису сачињени с циљем прометовања непокретности у изградњи, већ с циљем гарантовања тужиоцу за испуњење обавезе коју је према њему преузело ПД „Пројект инжењеринг“ доо Бабушница, а оваква врста гаранције образложена је уобичајеном пословном праксом која је подразумевала да тужени ПД „Голдинг градња“ доо, Нови Сад сачини бланко потписане купопродајне уговоре и преда их законском заступнику ПД „Пројект инжењеринг“ доо Бабушница и да по завршетку грађевинских радова заступник овог привредног друштва врати те уговоре, да се на тај начин у прошлости јемчило за испуњење обавезе „Пројект инжењеринг“ доо Бабушница према повериоцима из уговора које је ово привредно друштво закључивало за потребе обезбеђења материјала за градњу. Тужени је навео и да је тужено привредно друштво у време градње на спорним локацијама имало дуговање према ПД „Пројект инжењеринг“ доо Бабушница, као и да су у међувремену међусобна потраживања истакли у посебним судским парницама. Из исказа сведока ВВ произилази да тужиоцу није дуговао новац, да од туженог ББ није тражио гаранцију за испуњење новчане обавезе према тужиоцу и да није учествовао у закључењу овде спорних уговора, као и да је тужиоца први пут видео на градилишту, када је тужилац обилазио градилиште и распитивао се када ће му бити предати кључеви од купљених непокретности.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, које је утврдио после расправе одржане на основу овлашћења из члана 383. и 384. ЗПП, на којој је поновљено извођење доказа читањем свих писмена у списима, те записника о главној расправи са исказима сведока, ближе наведеном у образложењу другостепене одлуке, те саслушања тужиоца и туженог на рочишту за главну расправу од 11.03.2020. године и читањем исказа сведока ВВ, другостепени суд је укинуо првостепену пресуду и одлучио као у изреци, закључивши да уколико је воља уговарача била да тужено привредно друштво гарантује за обавезе „Пројект инжењеринг“ доо Бабушница, такву вољу је требало реализовати сачињавањем уговора о јемству, која би садржала изјаву о јемчењу, у смислу одредбе члана 997. Закона о облигационим односима, а не закључењем купопродајних уговора који за циљ имају промет ствари, оценивши да нису прихватљиви наводи туженог да сачињени уговори нису одговарали стварној вољи странака, као и да је сачињавање бланко купопродајних уговора била уобичајена пословна пракса пословних партнера, с обзиром на околност да је реч о привредним субјектима који дужи низ година послују као инвеститор градње и као извођач радова, те да би по редовном току ствари, било реално очекивати да поступају у складу са пажњом добрих привредника у смислу одредбе члана 18. ЗОО, односно да међусобне односе регулишу у складу са стварном вољом, а не сачињавањем фиктивних уговора, који уносе неизвесност у међусобно односе и израз су несавесног привредног пословања, те да је тужени као дугогодишњи заступник привредног друштва и учесник у правним пословима прометовања непокретностима морао имати сазнања о томе да

неоверени купопродајни уговор који за предмет има промет непокретности не производи правно дејство, јер не испуњава законом прописано форму, те да је такво уговарање осим што би било противно принудним прописима, оно не би било ни уобичајено за пословну сарадњу привредних субјеката, а посебно није уобичајено да извођач радова средства за градњу обезбеђује из позајмице, а не из средстава која обезбеди инвеститор градње. Такође је закључио и да чињеница да уговори нису оверени има значај несавесности обе уговорне стране.

Одредбом члана 17. Закона о облигационим односима, прописано је да су стране у облигационом односу дужне да изврше своју обавезу и одговорне су за њено испуњење и обавеза се може угасити само сагласношћу воља страна у облигационом односу, или на основу закона. Одредбом члана 262. став 1. истог закона прописано је да је поверилац у обавезном односу овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно, у свему како она гласи. Чланом 210. Закона о облигационим односима прописано је да када је неки део имовине једног лица прешао на било који начин у имовину неког другог лица, а тај прелаз нема свој основ у неком правном послу или у закону, стицалац је дужан да га врати, а кад то није могуће, да накнади вредност постигнуте користи. Обавеза враћања, односно накнаде вредности, настаје и када се нешто прими с обзиром на основ који се није остварио или је касније отпао.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, правилан је закључак другостепеног суда да тужени нису поступали са пажњом доброг привредника, те да сачињавање бланко купопродајних уговора који су према наводима туженог били уобичајена пословна пракса пословних партнера није прихватљив разлог, јер је реч о привредним субјектима који дужи низ година послују као инвеститор градње и као извођач радова, као и да такво уговарање не би било ни уобичајено за пословну сарадњу привредних субјеката, а посебно није уобичајено да извођач радова средства за градњу обезбеђује из позајмице, а не из средстава која обезбеди инвеститор градње. Имајући у виду наведено, те да из утврђеног чињеничног стања произилази да су сва четири спорна уговора о купопродаји закључана између тужиоца као купца и туженог „Голдинг градња“ доо, Нови Сад као продавца, да су закључени у писаној форми, потписани и оверени печатом привредног друштва продавца, овде туженог ПД „Голдинг градња“ доо, Нови Сад, да су уговори делимично испуњени у делу којим се купац истих уговора, овде тужилац обавезао платити купопродајну цену, као и да спорни уговори нису оверени код суда, односно нису закључени на начин прописан одредбама члана 4. став 1. и 2. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, број 111/09, важећег у време сачињавања уговора), па као такви не производе правно дејство, односно ништави су од самог почетка, у смислу одредбе члана 103 ЗОО. Како из утврђених чињеница произилази да су уговори делимично испуњени у делу којим се тужилац обавезао да плати купопродајну цену, те да уговори нису у целости испуњени, јер продавац није предао у поседу тужиоцу прометоване непокретности, већ је са другим лицима закључио купопродајне уговоре, којима је исте непокретности пренео у својину, те да до закључења уговора није дошло, то се основ за исплату није остварио. Наиме, из утврђеног чињеничног стања произилази да је тужилац исплатио укупно 254.180 евра на име купопродајне цене а по основу наведених уговора о купопродаји четири стана, који уговори су садржали одредбе према којима је купац у целости исплатио цену, које су потписали тужилац и тужени ББ као законски заступник туженог привредног друштва, чијим печатом су уговори снабдевени, да је тужени ББ на дан потписивања уговора сачињавао и признанице, које

је потписао и оверио печатом привредног друштва продавца, а као потврде да је тужилац исплатио купопродајне цене из наведених уговора, те да је купопродајну цену из наведених уговора тужилац исплатио на руке туженом ББ у пословним просторијама туженог привредног друштва, где су уговори и закључени, па имајући у виду наведено те да је део имовине тужиоца од укупно 254.180 евра прешао у имовину тужених и налази се код тужених без основа, због чега тужилац има право да захтева враћање исплаћеног износа, то је по оцени Врховног касационог суда правилна одлука другостепеног суда којом су тужени солидарно обавезани да примљени износ врате, па је тужени ББ обавезан као лице коме је купопродајна цена исплаћена на руке, док је тужени ПД „Голдинг градња“ доо, Нови Сад обавезан будући да су на признаницама којима је потврђен пријем новца од тужиоца (по основу ова четири уговора) и које су потписане од стране туженог ББ као законског заступника привредног друштва оверене печатом привредног друштва продавца.

И по оцени Врховног касационог суда, правилно је другостепени суд применио материјално право када је обавезао тужене да тужиоцу исплате 254.180 евра сагласно члану 210. Закона о облигационим односима, обзиром да су тужени наведени износ стекли без основа јер спорни уговори о купопродаји нису закључени на начин прописан одредбама члана 4. став 1. и 2. Закона о промету непокретности па као такви не производе правно дејство, односно ништави су од самог почетка, те како је тужилац приликом закључења наведених уговора дао на руке у готовом 254.180 евра туженом ББ, као законском заступнику туженог ПД „Голдинг градња“ доо, Нови Сад, а што је тужени ББ потврдио сачињавањем признаница које је потписао и оверио печатом привредног друштва продавца, као потврду да је тужилац исплатио купопродајну цену из сва четири спорна уговора, то тужилац има право да захтева враћање исплаћеног износа у динарској противвредности са припадајућом каматом, почев од дана када је утврђено да је исплатио купопродајну цену, тј. од када су тужени постали несавесни сходно члану 214. Закона о облигационим односима.

Супротно наводима ревизије другостепени суд је поступио у свему по налогу из одлуке Врховног касационог суда и на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног поступка одлучио по свом уверењу које ће чињенице узети као доказане, при том за своју одлуку дајући јасне и довољне разлоге које прихвата и Врховни касациони суд.

Правилна је и одлука о трошковима поступка донета у складу са чланом 153. и чланом 154. ЗПП.

Како се ревизијом не доводи у сумњу правилност побијане другостепене пресуде, Врховни касациони суд је на основу члана 414. ЗПП, одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Зорана Делибашић,с.р.**

За тачност отправка
управитељ писарнице
Марина Антонић