



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 5677/2020**  
**15.04.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божицара Вујичића, председника већа, Весне Субић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Сања Мандарић, адвокат из ..., против тужених ЈП „Градска стамбена агенција“ из Панчева, коју заступа пуномоћник Саша Левнајић, адвокат из ... и ББ из ..., коју заступа пуномоћник Боривој Ђурчин, адвокат из ..., ради ништавости уговора, одлучујући о ревизијама тужених изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 255/2018 од 07.03.2019. године, у седници већа од 15.04.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈАЈУ СЕ** као неосноване ревизије тужених изјављене против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 255/2018 од 07.03.2019. године.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Панчеву П 1151/14 од 30.10.2017. године, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се поништи уговор закључен код Општинског суда у Панчеву под Ов ../06 од 15.11.2006. године између туженог ЈП „Општинска стамбена агенција“ Панчево и туженог АД „Пан пројект“ Панчево као продавца и тужене ББ као купца, а којим уговором је тужени АД „Пан пројект“ Панчево продао туженој ББ стан који се налази у ... у улици ... број .., стан број .. од 53,15м<sup>2</sup>. Обавезан је тужилац да туженој ББ накнади трошкове парничног поступка у износу од 174.000,00 динара и да туженој ЈП „Градска стамбена агенција“ на име трошкова поступка исплати 141.000,00 динара, све у року од осам дана по пријему пресуде под претњом извршења.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 255/2018 од 07.03.2019. године, која је донета након одржане расправе пред другостепеним судом, укинута је првостепена пресуда и одлучено о тужбеном захтеву на тај начин што је усвојен тужбени захтев па је утврђено да је ништав уговор закључен код Општинског суда у Панчеву под Ов ../06 од 15.11.2006. године између туженог ЈП „Општинска стамбена агенција“ Панчево као правног претходника туженог ЈП „Градска стамбена агенција“ из Панчева и АД „Пан пројект“ Панчево као продавца и тужене ББ из ... као купца, а којим уговором је АД „Пан пројект“ Панчево продао туженој ББ стан који се налази у ... у улици ... број .., стан број .. површине 53,15м<sup>2</sup>. Обавезани су тужени ЈП „Градска стамбена агенција“ и

ББ да тужиоцу на име трошкова поступка исплате 107.700,00 динара у року од 15 дана по пријему пресуде.

Против правноснажне другостепене пресуде, тужени су благовремено изјавили ревизије и то тужена ЈП „Градска стамбена агенција“ због погрешне примене материјалног права, а тужена ББ из свих законом прописаних разлога.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 403. став 2. тачка 3. и члана 408. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 18/20) Врховни касациони суд је нашао да су ревизије тужених неосноване.

У проведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју овај суд пази по службеној дужности, а тужена ББ у својој ревизији ни на једну конкретну повреду поступка не указује.

Према чињеничном стању, које је утврдио другостепени суд по одржаној расправи, 20.04.1993. године Приватно предузеће за пројектовање и инжењеринг „Роби“ из Панчева као продавац и тужилац АА као купац закључили су уговор о продаји стана површине 52м<sup>2</sup>, стан број .. у објекту ознаке Л-1 спратности П+4 у насељу „ВВ“ у ... . Уговорено је да ће стан бити изграђен према пројектно техничкој документацији и изграђен од стране продавца, а да купац може предложити продавцу да изврши одређене измене у тој документацији. Уговорена је фиксна цена од 22.500,00 динара по м<sup>2</sup> корисне површине, а купац је обавезан да коначан износ цене уплати у року од два дана од дана потписивања уговора с тим што је рок завршетка и предаје стана шест месеци. Уговором је предвиђена уговорна казна за случај да продавац закасни са завршетком изградње и предаје стана купцу, а гарантни рок за квалитет грађевинских радова је 10 година, с тим што се продавац обавезао да на писмени захтев купца отклони недостатке за које је одговоран о свом трошку у примереном року. Уговор је оверен пред Општинским судом у Панчеву 09.02.2000. године, а за изградњу објекта у коме се налази предметни стан продавац је добио одобрење за градњу 30.07.1993. године. По закључењу уговора са тужиоцем над продавцем ПП „Роби“ отворен је 1998. године стечај. Решењем Ст 1262/98 од 21.12.2001. године утврђено је потраживање стечајних поверилаца па и овде тужиоца и то на предају стана у улици ... број .., стан .., површине 52м<sup>2</sup> или противвредност од 36.000 немачких марака. То решење је постало правноснажно 19.03.2002. године. С обзиром да су станови који се налазе у истом објекту где и стан за који је тужилац закључио поменути уговор о продаји са стечајним дужником започети, али да нису довршени 25.05.1999. године постигнут је договор између Дирекције за изградњу и уређење Панчева, ПП „Роби“ и ПП „Алекс“ из Обреновца да се завршетак изградње тих станова уступи ПП „Алекс“ и да се одређени број тако изграђених станова додели Фонду солидарности Панчево. На основу тог споразума закључен је 26.07.1999. године уговор о продаји станова којим је ПП „Алекс“ из Обреновца продао купцу Фонду солидарности Панчево четири стана међу којима и овде спорни стан површине 53,15м<sup>2</sup> у улазу број .. на .. спрату, двособан.

После закљученог уговора о продаји стана између ПП „Алекс“ као продавца и Фонда солидарности Панчево као купца и након доношења решења Ст 1262/98 од

21.12.2001. године којим је утврђено потраживање тужиоца на спорни стан или исплату 36.000 немачких марака, 15.11.2006. године закључен је уговор којим је утврђено да је „Општинска стамбена агенција“ као правни претходник туженог ЈП „Градска стамбена агенција“ власник по основу изградње двособног стана у ..., у улици ... број ..., стан број ..., површине 53,15м<sup>2</sup> - овде спорни стан, да је тај стан на конкурс додељен АД „Пан пројект“ из Панчева, који је био тужени у овом поступку али је у међувремену због отварања стечаја поступак у односу на њега прекинут, те да тужена ББ као закупац тог стана има право на његов откуп. Уговором је даље утврђено да ББ исплати власнику ЈП „Општинска стамбена агенција“ 625.900,80 динара који износ представља потраживање власника према њеном закуподавцу и да је исплатом тог износа купац истовремено исплатио откупну цену стана према свом продавцу АД „Пан пројект“ и тиме постала власник спорног стана. Пре него што је 29.07.1999. године ПП „Алекс“ као продавац закључио уговор о продаји Фонду солидарности Панчево стана који је 1993. године продат тужиоцу, ПП „Роби“ из Панчева, тужиочев продавац је са ПП „Алекс“ из Обреновца као извођачем радова закључио анекс уговора о изградњи 26.05.1999. године којим су уговорне стране одржале на снази уговор од 26.05.1999. године и којим су утврдиле да се извођач ПП „Алекс“ обавезује да изврши све радове на санацији до сада изведених радова укупне нето површине 606,12м<sup>2</sup> и да се извођачу радова уговорена цена изведених радова плати уступањем права власништва и располагања на 390,91м<sup>2</sup> изграђеног стамбеног простора, с тим да уговорена цена не обухвата право располагања са пет станова укупне нето површине 205,55м<sup>2</sup> + 35,27м<sup>2</sup> као и 180м<sup>2</sup> додатне стамбене површине која површина остаје на располагање наручиоцу односно ПП „Роби“. Уговорне стране су се договориле да ће записником одредити и индивидуално одредити бројеве станова којим располажу наручилац и извођач као и станова који су већ уступљени повериоцу на име намирења њихових потраживања који записник чини саставни део анекса. Извођач је обавезан да уколико је продао већи број станова, тако да наручиоцу не може ставити на располагање 180м<sup>2</sup> стамбене површине, може обавезу према наручиоцу испунити уступањем слободне стамбене површине пре свега мањих стамбених јединица и уступања одговарајуће количине грађевинског материјала или исплатом у новцу полазећи од тржишне вредности стана.

Тужилац у овој парници тражи да се утврди да је уговор који су међусобно закључили ЈП „Општинска стамбена агенција“, АД „Пан пројект“ и ББ, а по коме је тужена ББ постала власник спорног стана ништав због тога што је пре закључења овог уговора тужилац већ постао власник предметног стана. По изведеним доказима на расправи другостепени суд закључује да је тужиочев тужбени захтев основа јер је тужилац у поступку доказао да је био власник предметног стана те да отуда туженици истим касније нису могли располагати па је самим тим уговор који је предмет спора ништав као противан принудним прописима. При томе, другостепени суд налази да чињеница да је уговор по коме је тужилац постао власник предметног стана закључен 1993. године, а да је оверен пред судом 2000. године није од значаја с обзиром да се наведени уговор може сматрати уговором о грађењу, а за пуноважност таквог уговора није обавезно да потписи уговарача на њему буду оверени код суда. Такође је другостепени суд и ценио истицање тужене ББ о јачем праву својине на предметном стану, али је суд нашао да то није од значаја за оцену пуноважности уговора.

Правилно је закључио другостепени суд да је спорни уговор у конкретном случају ништав. Одредбом члана 47. ЗОО је прописано да када је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив, уговор је ништав. У конкретном случају стан који је био предмет располагања између туженика је пре тога већ постао власништво тужиоца не само по основу уговора о грађењу, а како је уговор којим је тужилац стекао право на стану третирао другостепени суд, него и због чињенице да је у току поступка стечаја над ПП „Роби“ тужиоцу утврђено право потраживања управо на предају предметног стана. Код такве одлуке стечајног суда није од пресудног значаја истицање у ревизији туженог ЈП „Градска стамбена агенција“ да се предметни уговор не може третирати уговором о грађењу већ да се ради о уговору о купопродаји. Тужена ББ у својој ревизији оспорава пуноважност уговора између тужиоца и ПП „Роби“ тврдећи да се ради о фалсификату, али се очигледно ради о околностима за које је ова тужена сазнала након окончања поступка, па се те околности не могу узимати у обзир приликом одлучивања о ревизији.

Како се ни осталим наводима из ревизија не доводи у сумњу правилност другостепене одлуке, 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