



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2207/2020
25.03.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Зоране Делибашић и Гордане Комненић, чланова већа, у правној ствари тужиоца-противтуженог Стамбена задруга Пирамида 021 из Новог Сада, чији је пуномоћник Драган Гојковић, адвокат из ..., против тужене-противтужиље АА из ..., чији су пуномоћници Ортачко адвокатско друштво Гуцуња из Новог Сада и Оливер Мадић, адвокат из ... и туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Дејан Бугарски, адвокат из ..., уз учешће умешача на страни тужене ВВ из ..., чији је пуномоћник Оливер Мадић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, раскида уговора и исплате по тужби и ради предаје поседа по противтужби, одлучујући о ревизијама тужиоца и тужене изјављеним против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3502/18 од 24.10.2019. године, у седници одржаној 25.03.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ, као неосноване, ревизије тужиоца и тужене изјављене против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3502/18 од 24.10.2019. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви тужиоца и тужене за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 439/2016 од 19.04.2018. године, која је исправљена решењем истог суда од 19.04.2018. године, ставом првим и другим изреке одбијен је примарни тужбени захтев и делимично је усвојен евентуални тужбени захтев. Ставом трећим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да су ништави уговори закључени између тужиоца и тужене – уговори о удруживању средстава који су оверени 06.04.2001. године пред Општинским судом у Новом Саду под Ов1 .../... и под Ов1 .../..., као и анекс уговора о удруживању средстава који је оверен пред Општинским судом у Новом Саду 20.10.2009. године под Ов1 .../... . Ставом четвртим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав уговор о купопродаји некретнине који је закључен између тужене и туженог и оверен пред Општинским судом у Новом Саду 20.10.2009. године под Ов1 .../..., као и да се обавезе тужени да тужиоцу преда у посед слободан од лица и ствари четворособан стан број ... у ..., ул. ... бр. ..., ближе одређен у овом ставу изреке. Ставом петим изреке одбијен је евентуални тужбени захтев којим је тужилац тражио да суд

раскине уговоре о удруживању средстава и анекс уговора о удруживању средстава, те да суд обавезе туженог да тужиоцу преда у посед слободан од лица и ствари четворособан стан број ..., у ..., ул. ... бр. ..., све ближе одређено у овом ставу изреке. Ставом шестим изреке делимично је усвојен евентуални тужбени захтев тужиоца, па је обавезана тужена да тужиоцу исплати 10.388.040,00 динара са законском затезном каматом од 08.09.2017. године па до исплате. Ставом седмим изреке одбијен је тужбени захтев преко досуђеног па до тражених 17.313.400,00 динара са каматом од 08.09.2017. године. Ставом осмим изреке одбијен је противтужбени захтев којим је тужена тражила да се обавезе тужилац да јој преда у државину локал бр. ... који сада користи тужилац, површине око 60м², у сутерену стамбено-пословне зграде у ул. ... бр. ..., слободан од лица и ствари, као и да тужилци накнади све трошкове парничног поступка. Ставом деветим изреке обавезана је тужена да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка од 1.919.250,00 динара. Ставом десетим изреке обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове поступка од 1.298.500,00 динара. Ставом једанаестим изреке одбијена је молба тужене за ослобађање од плаћања судских такси у овом поступку.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3502/18 од 24.10.2019. године, ставом првим изреке жалбе тужоца, тужене и умешача на страни тужене су делимично усвојене, делимично одбијене, па је првостепена пресуда која је исправљена решењем од 19.04.2018. године потврђена у делу којим је одлучено о примарном тужбеном захтеву тужиоца (ставови први, трећи, четврти, седми, осми и десети изреке), у делу става петог изреке пресуде којим је одбијен захтев тужиоца да се обавезе тужени да тужиоцу преда у посед слободан од лица и ствари стан број ... у ..., ул. ... бр. ..., ближе одређен у овом ставу изреке, као и у делу става шестог изреке којим је тужена обавезана да тужиоцу исплати 7.598.400,00 динара са законском затезном каматом од 08.09.2017. године до исплате, док је преиначена у ставу другом и петом изреке пресуде тако што је делимично усвојен евентуални тужбени захтев тужиоца и раскинути уговори о удруживању средстава и анекс уговора о удруживању средстава закључени између Стамбене задруге Кеџ инвест Нови Сад (сада Стамбена задруга Пирамида 021) и тужене који су оверени 06.04.2001. године пред Општинским судом у Новом Саду под Ов1 .../... и под Ов1 .../... и анекс уговора о удруживању средстава који је оверен пред Општинским судом у Новом Саду 20.10.2009. године под Ов1 .../..., као и у преосталом делу става шестог изреке, тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца за исплату 2.789.640,00 динара (преко 7.598.400,00 динара до 10.388.040,00 динара досуђених првостепеном пресудом) са законском затезном каматом од 08.09.2017. године до исплате и преиначио је решење о трошковима поступка садржано у ставу деветом изреке, тако што је обавезана тужена да тужиоцу накнади трошкове поступка од 1.604.260,00 динара. Ставом другим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац и тужена су благовремено изјавили ревизије, тужилац због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, а тужена због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права и погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Одлучујући о ревизијама на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП, који се примењује на основу члана 506. став 2. ЗПП („Службени гласник РС“,

број 72/11, 55/14, 87/18 и 18/20), Врховни касациони суд је нашао да ревизије тужиоца и тужене нису основане.

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. Нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези са чланом 383. ЗПП учињене пред другостепеним судом, на коју се ревизијом тужене указује, јер је тај суд одлучио на основу чињеничног стања утврђеног у првостепеном поступку и није га изменио без одржавања расправе, већ је извео правне закључке другачије од првостепеног суда. Ревизијска указивања тужиоца и тужене на битну повреду парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП нису релевантна, зато што та повреда не представља дозвољен ревизијски разлог у смислу члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, тужилац је раније пословао под именом Стамбена задруга Кеџ-инвест Нови Сад. Тужена је супруга ВВ, који је био директор наведене стамбене задруге. Између СЗ Кеџ-инвест Нови Сад, као извођача радова и тужене као задругара и удружиоца средстава 05.04.2001. године закључена су два уговора о удруживању средстава ради изградње стана и локала. Предмет уговора о удруживању средстава ради изградње локала који је оверен под Ов1 .../... био је локал у ... у ул. ... бр. ..., површине око 130 м², уговорена је фиксна цена и у уговору је наведено да је цена плаћена авансно 100%, а обавеза предаје поседа до 01.07.2001. године. Локал који је изграђен је мање површине од уговорене. Предмет уговора о удруживању средстава ради изградње стана који је оверен под Ов1 .../... био је петособан стан површине око 142 м², на углу ул. ... и ул. ..., као и петособан стан површине око 122 м² у ул. ... бр. За стан у ул. ... уговорена је цена од 97.600 бодова а вредност бода је била 30,00 динара и у уговору је наведено да је цена плаћена авансно 100%. Оба уговора је у име задруге потписао тадашњи директор задруге, овде умешач, на страни задругара потписала је тужена, а уговори су снабдевени печатом задруге. Анексом уговора о удруживању средстава ради изградње стана који је оверен под Ов .../... констатовано је да уговорне стране мењају предмет продаје из уговора о удруживању средстава ради изградње стана Ов1 .../..., тако што удружилац – задругар одустаје од удруживања средстава за стан на углу ул. ... и ул. Анекс је у име и за рачун задруге потписао директор, а као задругар тужена. Стан који је предмет уговора је у моменту преузимања био у “сивој” фази, изграђеност стана је била 60%, а тужена је након предаје поседа непокретности по основу уговора од 2001. године извела радове на стану како би стан довршила и привела намени становања. Оценом налаза и мишљења вештака утврђено је да је тржишна вредност непокретности које су биле предмет наведених уговора и то: стана и локала укупно 17.313.400,00 динара (на дан вештачења), од чега је вредност потпуно изграђеног стана 12.664.000,00 динара.

Између тужене као продавца и туженог као купца закључен је уговор о купопродаји непокретности, који је оверен 20.10.2009. године пред Општинским судом у Новом Саду под Ов1 .../..., предмет продаје је стан у ул. ... бр. ... у ..., уговорена је купопродајна цена од 72.390 евра и предаја поседа на дан овере уговора. Уговор садржи клаузулу интабуланди и одредбу о заштити од евикције, а продавац се обавезао да исходује легализацију непокретности. Закључивању овог уговора је посредовао ГГ, који се обратио ВВ, исплата цене за непокретност није извршена туженој, већ је тужени извршио исплату ГГ, који је преузео обавезу да за ту непокретност исплати новац овде умешачу у две рате у складу са њиховим међусобним усменим договором.

Управни одбор Стамбене задруге Кеџ-инвест Нови Сад је 20.10.2009. године, 28.10.2009. године и 05.11.2009. године одржао ванредне седнице, а седници је присуствовао и в.д. директора ВВ. Установљено је да нема уплатница као доказа о уплати цене, а ВВ је том приликом рекао да његова супруга није ништа плаћала. Тужена није платила задрузи уговорену цену локала и стана који су предмет уговора, нити је то учинио ВВ. ВВ је имао одређена потраживања према Стамбеној задрузи Кеџ-инвест чији је био директор, али висина потраживања није утврђена. Тужилац се налази у поседу покретности локала број ..., који је предмет уговора о удруживању средстава ради изградње Ов1 .../..., а површина локала у сутерену стамбено пословне зграде у ул. ... бр. ... у ... је 60 м² и мања је од уговорене.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су правилно применили материјално право када су утврдили да наведени уговори о удруживању средстава и анекс уговора о удруживању средстава нису фиктивни у смислу одредбе члана 66. став 1. Закона о облигационим односима нити ништави у смислу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима, као и да уговор о купопродаји некретнине који је закључен између тужене и туженог није ништав, будући да је постојала сагласна воља странака за закључење наведених уговора, због чега је одбијен примарни тужбени захтев, као и захтев тужиоца да тужени преда предметни стан слободан од лица и ствари, а одбијен је и противтужбени захтев у делу којим је тужена тражила да јој тужилац преда предметни локал. Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду у делу одлуке о евентуалном тужбеном захтеву, тако што је раскинуо наведене уговоре о удруживању средстава и анекс уговора о удруживању средстава, као и у делу одлуке о захтеву за исплату, закључивши да тужена није доказала у смислу правила о терету доказивања тврдње о начину исплате цене за непокретности које су биле предмет уговора о удруживању средстава које је закључила са задругом, те је тужена у обавези да тужиоцу исплати вредност непокретности – стана према стању у време предаје поседа и ценама на дан пресуђења и то 60% од тржишне вредности завршеног стана, због чега је делимично одбио тужбени захтев ближе наведено у изреци.

Неосновани су наводи и разлози ревизија тужиоца и тужене којима се правноснажна пресуда побија због погрешне примене материјалног права.

Наиме, одредбом члана 26. Закона о облигационим односима прописано је да је уговор закључен када су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора. Према одредби члана 66. став 1. истог закона прописано је да привидан уговор нема дејства међу уговорним странама.

Сагласно наведеном, уговор настаје тек постизањем сагласности воља уговарача о предмету обавезе, природи и основу уговора, односно да уговор не настаје ако се сагласност воља о наведеном не постигне. Основ уговорне обавезе (кауза) је циљ коме странке теже приликом преузимања уговорних обавеза. Код двострано обавезних уговора обавеза једне странке има за свој основ (каузу) обавезу друге странке. Наиме, кауза, односно основ за закључење уговора је непосредан разлог за закључење уговора, који у уговору може бити видно изражен или прикривен, али у сваком случају мора бити допуштен. При оцени да ли нека околност представља каузу треба имати у виду и побуде, односно мотиве странака за закључење уговора.

Врховни касациони суд налази да су нижестепени судови правилно оценили да уговори о удруживању средстава ради изградње непокретности, као и анекс уговора, који су закључени између правног претходника тужиоца и тужене нису фиктивни правни послови у смислу одредбе члана 66. ЗОО и нису ништави у смислу одредбе члана 103. ЗОО, као и да није ништав ни уговор о купопродаји који су закључили тужени. У конкретном случају испуњени су сви законом прописани услови за настанак пуноважних уговора који се тичу сагласности воља, предмета и основа уговора и законом прописане форме. Удруживања средстава ради изградње непокретности имају дозвољен правни основ и закључени су из допуштених побуда, ради стицања својине на непокретностима по основу грађења, односно купопродајом (када је реч о уговору о купопродаји који су закључили тужени), те су сагласно наведеном испуњени законски услови за пуноважност уговора и у погледу законске форме, при чему међу уговорним странама није постојао ни неспоразум о правној природи, основу и предмету обавезе, како то правилно закључује другостепени суд. Стога су неосновани наводи ревизије тужиоца којима се указује на погрешну примену материјалног права.

По оцени Врховног касационог суда, правилан је закључак другостепеног суда да су у конкретном случају испуњени услови за раскид наведених уговора о удруживању средстава. Наиме, током поступка је утврђено да су између правног претходника тужиоца СЗ Кеџ-инвест Нови Сад, као извођача радова и тужене као задругара и удружиоца средстава 05.04.2001. године закључена два уговора о удруживању средстава ради изградње стана и локала, да је у оба уговора наведено да је цена плаћена авансно 100%, да тужена није платила задрузи уговорену цену локала и стана који су предмет уговора, нити је то учинио ВВ, те да је ВВ имао одређена потраживања према Стамбеној задрузи Кеџ-инвест чији је био директор, али да висина тих потраживања није утврђена. Имајући у виду наведено, правилан је закључак нижестепених судова да тужена није доказала, у смислу члана 7, 228. и 231. ЗПП, своје тврдње о начину исплате цене за непокретности које су биле предмет уговора о удруживању средстава које је закључила са задругом. Наиме, тужена своје тврдње није поткрепила адекватним материјалним доказима, док искази умешача на страни тужне и предложених сведока на те околности нису довели до несумњивог закључка суда да је цена посредно исплаћена од стране супруга тужене кроз његов рад у задрузи, улагање личних средстава у решавање проблема задруге и кроз компензацију (а у крајњем, ни о ком би се износу радило), како то правилно закључује другостепени суд. Стога су без утицаја на другачију одлуку наводи ревизије тужене да је у предметним уговорима наведено да је плаћена цена локала и стана, а што су сведоци потврдили у својим исказима, будући да је наведено тужена истицала и у жалби а које наводе је другостепени суд ценио. Имајући у виду наведено, правилно је другостепени суд оценио да је основан евентуални тужбени захтев тужиоца и утврдио да су раскинути предметни уговори о удруживању средстава и анекс уговора због неиспуњења уговорене обавезе - плаћања цене, а која у смислу одредбе члана 124. ЗОО представља разлог за раскид уговора. Стога су неосновани наводи ревизије тужене о погрешној примени материјалног права.

Имајући у виду наведено, тужена је у обавези да тужиоцу исплати вредност непокретности – стана према стању у време предаје поседа и ценама на дан пресуђења, и то 60% од тржишне вредности завршеног стана, укупно 7.598.400,00 динара која је утврђена на основу налаза и мишљења вештака. Како је локал већ у државини тужиоца чиме је последица раскида наступила, нема основа за исплату противвредности локала, због чега је тужбени захтев тужиоца преко износа који представља 60% вредности

стана неоснован. Стога је правилно другостепени суд преиначио првостепену пресуду и одлучио на начин ближе наведен у изреци. Имајући у виду напред изнето, противтужбени захтев тужене којим захтева предају поседа пословног простора који је био предмет уговора, а изграђен је у мањој површини, неоснован је а одлука првостепеног суда о том захтеву правилна. Уговор по основу кога тужена претендује на посед те непокретности је раскинут, а тужилац се налази у поседу. Тужена нема правни основ за државину непокретности и неосновано захтева од тужиоца предају поседа у смислу одредбе члана 37. ЗОСПО.

Неосновани су наводи ревизије тужене да тужилац није активно легитимисан. Наиме, стварна легитимација у парници представља материјалноправни однос странака према предмету спора, односно према праву за чију је заштиту парница покренута. О постојању стварне легитимације суд води рачуна и по службеној дужности и зависи од материјалног права које се примењује на одређено чињенично стање. Тужилац је активно легитимисан ако је носилац права које је предмет спора, а тужени је пасивно легитимисан ако на њему лежи обавеза која одговара тужиоцевом праву. Како је тужилац, у конкретном случају, правни следбеник Стамбене задруге која је закључила спорне уговоре са туженом то је активно легитимисан за вођење парнице.

Имајући у виду напред изнето, Врховни касациони суд је применом члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у ставу првом изреке.

Одлука о захтевима странака за накнаду трошкова по ревизији, садржана у другом ставу изреке донета је применом члана 165. став 1. у вези са чланом 153. став 1. и 154. ЗПП. Тужилац и тужена нису успели у поступку по ревизији.

**Председник већа - судија
Весна Поповић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић