



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3176/2020
15.07.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина и Марине Милановић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је пуномоћник Петар Настић, адвокат из ..., против тужених ВВ, чији је пуномоћник Зоран Лончар, адвокат из ..., ГГ из ... и ДД из ..., чији је заједнички пуномоћник Игор Комљеновић, адвокат из ..., ЋЋ из ..., чији је пуномоћник Драган Марковић, адвокат из ..., ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ, сви из ... и ИИ из ..., чији је пуномоћник Игор Комљеновић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужилаца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5040/17 од 25.10.2018. године, у седници одржаној 15.07.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужилаца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5040/17 од 25.10.2018. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 20978/10 од 19.06.2019. године, исправљеном решењем истог суда П 20978/10 од 19.06.2019. године, првим ставом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да су ништави: уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов .../... од 23.07.2004. године, закључен између ДД из ..., као купца и ВВ, као продавца, који се односи на продају стана број ... на високом приземљу, укупне површине 32 м² у grubим грађевинским радовима у ..., у улици ... број ..., уговор о купопродаји непокретности, оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов .../... од 29.04.2004. године, закључен између ГГ, као купца и ВВ, као продавца, који се односи на продају стана број ... на високом приземљу, укупне површине 24,15 м², у grubим грађевинским радовима, уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов .../... од 31.07.2004. године, закључен између ЋЋ, као купца и ВВ као продавца, који се односи на продају стана број ... на другом спрату, укупне површине 32 м² у grubим грађевинским радовима, уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов .../... од 27.05.2004. године, закључен између ЕЕ, као купца и ВВ, као продавца, који се односи на продају стана број ... на другом спрату, укупне површине 24,10 м², у grubим грађевинским радовима, уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов .../... од 24.06.2004. године, закључен између ЖЖ из ..., као купца и ВВ, као продавца, који се

односи на продају стана број ... у поткровљу, укупне површине 40,10 м² плус тавански простор и уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов .../... од 12.07.2007. године, закључен између ИИ из ..., као купца и ЗЗ, као продавца, који се односи на продају стана број ... на галерији објекта, укупне површине 45,25 м². Другим ставом изреке, одбијен је као неоснован предлог тужилаца за одређивање привремене мере, да се забрани туженима отуђење или оптерећење непокретности у ..., у улици ... број ... и то туженом ДД стана број ... на високом приземљу, укупне површине 32 м², туженој ГГ стана број ... на високом приземљу, укупне површине 23,15 м², туженом ЂЂ стана број ... на другом спрату, укупне површине 32 м², туженој ЕЕ стана број ... на другом спрату, укупне површине 24,10 м², туженој ЖЖ стана број ... у поткровљу, укупне површине 40,10 м² плус тавански простор и туженом ИИ стана број ... на галерији објекта, укупне површине 45,25 м². Трећим ставом изреке, обавезани су тужиоци да туженима ГГ, ДД и ЖЖ на име трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 298.750,00 динара. Четвртим ставом изреке, обавезани су тужиоци да туженој ГГ, ДД, ЖЖ и ..., на име трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 327.875,00 динара. Ставом петим изреке, обавезани су тужиоци да туженом ИИ на име трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 234.000,00 динара. Шестим ставом изреке, обавезани су тужиоци да туженом ЂЂ на име трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 552.000,00 динара. Седмим ставом изреке, обавезани су тужиоци да туженој ЖЖ на име трошкова парничног поступка исплате износ од 37.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5040/17 од 25.10.2018. године, првим ставом изреке, одбијена је као неоснована жалба тужилаца и потврђена првостепена пресуда у ставовима првом, трећем, четвртном, петом, шестом и седмом изреке. Другим ставом изреке, одбијени су као неосновани захтеви тужилаца и тужених ГГ, ДД, ЖЖ и ИИ за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане одлуке у смислу члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 125/04...111/09), који се примењује на основу члана 506. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11...18/20), Врховни касациони суд је нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Указивање на битну повреду поступка из става 2. тачке 2. наведеног члана ЗПП је неосновано, јер су нижестепени судови одлучили у оквиру своје надлежности. У поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до погрешне примене које од одредаба овог Закона, па нема ни повреде из члана 361. став 1. ЗПП, на коју се ревизијом указује.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су, као инвеститори дана 15.09.2003. године са туженим ВВ, као суинвеститором, закључили уговор о суинвеститорским односима и заједничкој градњи, који је за предмет имао изградњу новог објекта на кат. парцели број .../... КО ..., чији су земљишно-књижни власници инвеститори. Наведеним уговором, инвеститори су уступили свој плац ради градње

објекта, а суинвеститор се као извођач радова обавезао да изведе грађевинске, грађевинско-занатске и све инсталатерске радове на заједничкој изградњи новог објекта на основу одобрења надлежних институција, а према пројектно-техничкој документацији, да објекат заврши по систему „кључ у руке“, да о свом трошку уради пројекат и прибави сву потребну документацију заједно са грађевинском дозволом, да обави технички преглед објекта, прибави употребну дозволу и укњижи објекат. Обавеза суинвеститора је била да трошкове прибављања грађевинске дозволе, као и све неопходне трошкове за завршетак уговорених радова на изградњи објекта у целости сноси суинвеститор, као и да по завршетку градње новог вишеспратног објекта тужиоцима – инвеститорима, преда у својину и државину два стана површине од око 55 м² на првом спрату и у поткровљу зграде, с тим да ће се прецизна квадратура и ознака стана знати по изради главног пројекта. Анексом наведеног уговора предвиђено је да остатак квадрата на новоизграђеном објекту у целости припада у својину суинвеститору који може слободно располагати са њима, без знања и сагласности инвеститора. Суинвеститору је уговором дато право да извођење радова може поверити извођачу радова по свом избору, као и да у току градње може укључити и нове суинвеститоре без посебне сагласности инвеститора. Дана 28.02.2004. године, тужиоци су специјалним пуномоћјем, овереним код Првог општинског суда у Београду Ов .../... од 28.02.2004. године овластили туженог ВВ да у њихово име и за њихов рачун може предузимати све правне радње према сопственом нахођењу и оцени, а у вези са непокретношћу која се налази на кат. парцели .../... КО ..., улица ... број ... – породична стамбена зграда са правом коришћења наведене кат. парцеле, а пуномоћник је овлашћен да пред надлежним органима иницира одговарајуће поступке у вези са градњом и реконструкцијом предметне непокретности, заступа властодавца у тим поступцима и посебно је овлашћен да може наведеном непокретношћу располагати на сваки начин, закључивати посебне уговоре, па и уговор о продаји у целини или делимично, овлашћен је да прима капару и коначну исплату цене, као и да пред надлежним судом закључи купопродајни уговор и предузима све друге послове у вези располагања непокретности. Пуномоћјем овереним код Првог општинског суда Ов .../... од 15.03.2004. године, тужени ВВ је овластио ЈЈ да у његово име и за његов рачун, као и у име и за рачун тужилаца, може нудити на продају све станове у саграђеном објекту на предметној катастарској парцели, да може закључивати предуговоре, примати капаре, закључивати уговоре о купопродаји и примати исплату купопродајне цене, као и да пред судовима и другим државним органима може предузимати све неопходне правне и фактичке радње поводом поступака у вези са предметном непокретношћу, као и да може предузимати све друге неопходне правне и фактичке радње у циљу преноса права власништва на нове власнике. Тужени ВВ је у својству продавца, а преко пуномоћника ЈЈ, по пуномоћју у периоду од 29.04.2004. године до 31.07.2004. године са ДД, ГГ, ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ, овде туженима, у својству купаца, закључио уговоре о купопродаји непокретности – станова, који се налазе у улици ... број ..., на новоформираној кат. парцели број ... КО ..., на становима ближе наведеним у изреци првостепене пресуде. Предметни уговори о купопродаји оверени су код Првог општинског суда у Београду под Ов. .../..., .../..., .../..., .../... и .../... . У наведеним уговорима је констатовано да је продавац искључиви власник непокретности који је предмет уговора, да продавац гарантује купцу да на непокретности – стану који је предмет купопродаје нема никаквих стварно правних терета нити права трећих лица који искључују, умањују или органишавају купчево право те да уколико се правни недостаци појаве, продавац је дужан да их отклони одмах о свом трошку, да уговором продавац купцу даје клазула интабуланди. Пуномоћјем овереним код Првог општинског суда у Београду под Ов. .../... од 22.06.2004. године ЈЈ је овластила КК,

држављанина Републике ... да може у њено име и за њен рачун у својству продавца купцима и агенцијама који изабере вршити понуду, формирати продајну цену за непокретност – стан у ... у улици ... број ..., стан број ... који се налази у поткровљу укупне површине 45,25 м², изграђене на грађевинској парцели број ... КО ..., договарати услове продаје и предаје наведене непокретности, закључивати и потписивати предуговор о продаји са купцима које изабере, примати износе капаре, односно дела продајне цене или износ продајне цене, издавати потврде о истом, закључивати пред судом уговор о продаји непокретности. Уговором о купопродаји непокретности Ов. .../... од 22.11.2006. године, закљученим између КК, као продавца и ЗЗ као купца, продавац је купцу продао стан број ..., а код Првог општинског суда у Београду под Ов. .../... од 12.10.2007. године оверен је уговор о купопродаји непокретности закључен између ЗЗ, као продавца и ИИ, као купца, који за предмет има наведени стан за купопродајну цену од 33.800 евра, да је приликом закључења уговора купац исплатио износ од 3.380 евра а преостали износ ће исплатити по закључењу и овери главног уговора, да ће се исплата купопродајне цене извршити уплатом на рачун ЈЈ. У име продавца предметни уговор је закључио ЈЈ по пуномоћју овереним 10.09.2007. године код Трећег општинског суда у Београду Ов. .../... . Тужиоцима је у посед предат стан површине 55 м² са терасом, док други стан није у функцији јер је поплављен.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да тужбени захтев тужилаца није основан и да уговори чије се утврђење ништавости тражи нису ништави правни послови, да су закључени у складу са важећим законским прописима и прописаном формом за ову врсту уговора, те да у смислу члана 103. Закона о облигационим односима не представљају уговоре који су супротни императивним прописима, јавном поретку или добрим обичајима. Према закљученом уговору, тужиоцима су у својину и државину припала два стана у новоизграђеном објекту - стан површине око 55м² на првом спрату и стан исте површине у поткровљу зграде, док је остатак квадрата у новоизграђеном објекту у целости припао у својину суинвеститору, овде туженом који може слободно располагати остатком квадрата без знања и сагласности инвеститора, због чега су по становишту нижестепених судова наведени уговори пуноважни. Осим тога, чињеница да је тужени ВВ станове продао трећим лицима преко пуномоћника ЈЈ по специјалном пуномоћју не може водити ништавост закључених уговора. Како станови који су предмет уговора чије се утврђење ништавости тражи не представљају својину тужилаца сходно уговору о суинвестирању и заједничкој градњи, правилно је одбијен и захтев тужилаца за утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности оверен пред Првим општинским судом у Београду од .../... од 12.07.2017. године закљученог између тужених ИИ и ЗЗ. Тужиоци нису спорили чињеницу да су им станови који им по уговору о суинвестирању припадају предати, а околност да је један стан поплављен не представља разлог за ништавост уговора.

По оцени Врховног касационог суда, на утврђено чињенично стање правилно је побијаном одлуком примењено материјално право одбијањем тужбеног захтева за утврђење ништавости уговора о купопродаји станова који су у својини туженог ВВ по Уговору о суинвеститорским односима и заједничкој градњи, закљученог са тужиоцима. Наводи ревизије о погрешној примени материјалног права нису основани.

Одредбом члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем.

Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ништав је ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

По оцени Врховног касационог суда, правилно је становиште нижестепених судова да захтев тужилаца да се утврди ништавост наведених уговора о купопродаји непокретности није основан. Наиме, тужени ВВ је сходно члану 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа власник станова који су предмет уговора чије се утврђење ништавости тражи, које право својине је стекао по основу уговора о суинвеститорским односима и заједничкој градњи закљученог са тужиоцима и анекса истог, којим је предвиђено да остатак квадрата на новоизграђеном објекту у целости припада у својину суинвеститору који може слободно располагати са њима, без знања и сагласности инвеститора. Околност да у моменту закључења анекса уговора о суинвеститорским односима и заједничкој градњи, стамбени простор који је припао у својину туженом ВВ није био физички извршен на стамбене јединице које су предмет спорних уговора чија се ништавост тражи, не води закључку да је предмет спорних уговора непостојећи, због чега су исти ништави, како се то у ревизији неосновано указује. Следом наведеног, тужени ВВ је непокретношћу чији је власник, располагао сходно одредби члана 3. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, којом је прописано да власник има право да своју ствар држи, да је користи и да њоме располаже, у границама одређеним законом. Стога се неосновано ревизијом указује да су предметни уговори закључени противно одредби члана 103. Закона о облигационим односима. Осим тога, код свега наведеног, без утицаја су и ревизијски наводи којима се указује на садржину специјалног пуномоћја од 28.02.2004. године којим су тужиоци овластили туженог на предузимање радњи ближе наведених у том пуномоћју, уз указивање на погрешну примену материјалног права из члана 89. Закона о облигационим односима.

Без утицаја на одлучивање у овом поступку позивање ревидента на динамику извођења радова и важење грађевинске дозволе за спорни објекат, а наведено би евентуално било од утицаја на одлучивање у другој врсти поступка.

Остали наводи ревизије представљају понављање навода који су истицани у жалби против првостепене пресуде, које је другостепени суд правилно оценио као неосноване и за ту оцену дао јасне и довољне разлоге, које овај суд у свему прихвата.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци, на основу члана 405. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија
Слађана Накић Момировић, с.р.**

За тачност отправка
упавитељ писарнице
Марина Антонић