



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 6010/2020
03.02.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Бранислава Станимировић адвокат из ... са умешачем на страни тужиоца ББ из ..., чији је пуномоћник Душко Ковачевић адвокат из ..., против тужених ВВ из ..., чији је привремени заступник Александар Алексић адвокат из ..., ГГ, ДД, ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ сви из ... и ЗЗ из ..., чији је пуномоћник Јовица Шошић адвокат из ..., ИИ и ЈЈ обоје из ... и КК из ..., чији је пуномоћник Ненад Манић адвокат из ..., ЛЛ из ..., чији је пуномоћник Војислав Недић адвокат из ..., ЉЉ из ..., чији је привремени заступник Ана Алексић адвокат из ..., ММ, НН и ЊЊ сви из ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизијама тужиоца и умешача изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1477/20 од 17.06.2020. године, у седници већа одржаној дана 03.02.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБАЦУЈУ СЕ као недозвољене ревизије тужиоца и умешача изјављене против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1477/20 од 17.06.2020. године, дела првог става изреке - у погледу одлуке о жалбама тужиоца и умешача изјављеним против решења из четвртог и шестог става изреке првостепене пресуде.

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца и умешача изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1477/20 од 17.06.2020. године у преосталом делу.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1296/15 од 18.09.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је приговор стварне ненадлежности тог суда. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди ништавост уговора о купопродаји непокретности и анекса уговора о купопродаји непокретности наведених у овом ставу изреке, закључених између Предузећа „ОО“ ДОО из ... које је брисано из регистра, а чији је заступник био тужени ВВ, као продавца и осталих тужених као купаца. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезу тужени ГГ из ... да тужиоцу преда стан број ... површине 48,10м² и стан у таванском простору, тужени ЈЈ да тужиоцу преда стан број ... у поткровљу површине 77,10м² и стан у таванском простору, тужена ЖЖ обавезе да тужиоцу преда стан број ... у поткровљу површине 29,10м² и стан у таванском

простору, тужена ММ обавезе да тужиоцу преда заједничке просторије адаптиране у стан у приземљу површине 27,30м² и тужени ЊЊ обавезе да тужиоцу преда оставе адаптиране у стан у приземљу површине 34м². Ставом четвртим изреке, одбијен је предлог којим је тужилац тражио да се одреди привремена мера којом ће се забранити туженима да отуђе и оптерете непокретности које су биле предмет уговора о купопродаји, наведене у овом ставу изреке. Ставом петим изреке, одбачена је тужба у делу у којем је тужилац тражио да се обавезу тужени да му на име накнаде штете солидарно плате износ од 5.000.000,00 динара са траженом каматом. Ставом шестим изреке, одлучено је да се прекида поступак у односу на туженог ЊЊ из ..., у делу у којем је тужбом тражено да се утврди да је уговор о поклону Ов. бр. .../... од 14.12.2011. године, закључен између покојног РР бившег из ... и ЊЊ из ..., ништав. Ставом седмим изреке, обавезан је тужилац да накнади трошкове парничног поступка туженима ГГ, ДД, ЗЗ, ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ у укупном износу од 504.000,00 динара, туженима ЈЈ, ИИ и КК у укупном износу од 262.500,00 динара, туженом ЛЛ у износу од 162.000,00 динара и туженом ЉЉ у износу од 36.750,00 динара, све са законском затезном каматом од дана наступања услова за извршење па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1477/20 од 17.06.2020. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 1296/15 од 18.09.2019. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац и умешач су благовремено изјавили ревизије због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Одредбом члана 420. став 1. ЗПП прописано је да странке могу да изјаве ревизију и против решења другостепеног суда којим је поступак правноснажно окончан.

Побијаном другостепеном пресудом одбијена је жалба тужиоца изјављена и против решења о одбијању његовог предлога за одређивање привремене мере и прекиду поступка, у односу на захтев за утврђење ништавости уговора о поклону закљученог између сада покојног РР и туженог ЊЊ, садржаних у четвртном и шестом ставу изреке првостепене пресуде. Овим решењима поступак се правноснажно не окончава, због чега ревизије нису дозвољене, па је на основу члана 413. у вези члана 420. став 6. ЗПП одлучено као у првом ставу изреке.

Одлучујући о изјављеним ревизијама у преосталом делу, на основу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да ревизије тужиоца и умешача нису основане.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревизије не садрже наводе о другим битним повредама одредаба парничног поступка из става другог означеног члана, предвиђене чланом 407. став 2. тачка 2. ЗПП као разлози за овај ванредни правни лек, нити се конкретно указује на одредбу процесног права коју другостепени суд није применио или је погрешно применио и тако учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. тог закона.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац, умешач и СС били су уписани у катастру непокретности као сукорисници парцеле ... КО ... и као сувласници или власници посебних делова три породичне стамбене зграде и помоћне зграде на означеној парцели у улици ... број ... у Између њих и Предузећа „ОО“ из ... закључен је и код суда, под Ов. .../... од 25.08.2006. године, оверен уговор о суинвестирању изградње непокретности. Тим уговором регулисани су њихови међусобни односи поводом рушења постојећих зграда и изградње новог објекта. Према том уговору, странке су се споразумеле да на означеној локацији изградње нови објекат у којем ће тужилац, умешач и СС постати власници нето стамбене површине од 250м², идентификоване анексом уговора, а њиховом сауговорачу припасти сав преостали стамбени, пословни и остали простор у новоизграђеној згради. По одредбама тог уговора Предузеће „ОО“ из ... овлашћено је да формира купопродајне услове, закључује предуговоре и уговоре, прима финансијска средства и прода стамбени, пословни и други простор који му припадне у новоизграђеном објекту. Између истих странака закључена су и два анекса тог уговора. Првим анексом од 18.09.2007. године, овереним код суда под Ов. .../..., извршена је деоба будућег објекта тако што је тужиоцу у својину припао локал - пословни простор број ... нето површине 23,11м² у приземљу са погледом на улицу ..., умешачу и СС по два стана и два гаражна места у сутерену, а предузећу станови број ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... и ..., заједничка просторија, оставе и гаражни простор у приземљу, као и преостала гаражна места у сутерену. Другим анексом од 04.05.2009. године, овереним код суда под Ов. .../..., измењен је претходни анекс утолико што су тужиоцу припала два гаражна места у приземљу, идентификована гаражна места која припадају умешачу и СС а предузећу су, поред станова наведених у анексу уговора од 18.09.2007. године, припали локал у приземљу, оставе и заједнички простор на истој етажи, седам гаражних места у сутерену зграде, пролаз ка дворишту и искључиво право коришћења дворишта иза зграде и приземља - светларника (атријума). Означено предузеће је оспореним уговорима и анексима појединих уговора продало туженом ЛЛ стан број ..., туженом КК стан број ..., туженој ЗЗ стан број ..., туженом ДД стан број ..., туженом ЉЉ стан број ..., туженом НН стан број ..., туженом ГГ стан број ... и туженом ЈЈ стан број Тужени НН је стан број ... накнадно продао туженој ЖЖ. Предузеће је туженом, сада покојном РР, продало стан који није идентификован бројем - адаптиран од заједничке просторије, оставе и прилаза ка задњем дворишту, локал у приземљу туженом ТТ, гаражно место број ... туженом ЂЂ и заједничке просторије у приземљу зграде које ће бити адаптиране у стан туженој ММ. Туженом ЊЊ је накнадно поклоњен стан у згради који је купио сада покојни РР. Предузеће „ОО“ из ... је током 2009. године престало са извођењем радова на изградњи зграде. Над тим предузећем отворен је поступак стечаја и оно је током 2011. године брисано из регистра привредних друштава. Тужени ВВ је био оснивач и једини члан тог привредног друштва. Тужилац, умешач и СС су 11.04.2013. године закључили уговор о изградњи непокретности и њеној подели, по којем су тужиоцу припали станови број ..., ... и ..., као и сав тавански простор и гаражна места.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев којим је тражено утврђење ништавости купопродајних уговора. По становишту судова, оспорени уговори нису ништави из разлога предвиђених чланом 103. став 1. Закона о облигационим односима јер су закључени за посебне делове зграде у изградњи који су, по уговору о суинвестирању од 25.08.2006. године са његовим анексима, припали продавцу на име његовог учешћа у изградњи зграде. Тужени, као савесни купци, по схватању судова не могу сносити штетне последице ни у случају да између суинвеститора нису испоштоване све обавезе из њиховог уговора, с`обзиром да

су финансирани наставак градње и налазе се у поседу купљених станова. Налазећи да уговори који су тужени закључили нису ништави, судови су одбили и захтев којим је тужилац тражио предају одређених станова у државину, док су тужбу у делу за накнаду штете одбацили као неуредну.

Изјављеним ревизијама, по оцени Врховног касационог суда, изложено правно становиште нижестепених судова неосновано се оспорава због погрешне примене материјалног права.

Уговор који су тужилац и умешач закључили са Предузећем „ОО“ из ... није уговор о грађењу, без обзира што је то предузеће у уговору означено и као извођач радова на изградњи објекта у улици ... број ... у То је уговор о суинвестирању у ком уговарачи врше одређена улагања у инвестиције - изградњу новог објекта на означеној локацији, тужилац, умешач и треће лице СС право сукоришћења на грађевинском земљишту и право сусвојине на објектима на том земљишту који ће бити срушени и на њиховом месту саграђена нова зграда, а друга уговорна страна средства у изградњу тог објекта. Тим уговором и његовим анексима уговарачи су регулисали своје међусобне односе, како у погледу онога што улажу у изградњу, тако и у погледу онога што свака од њих по том основу добија у новосаграђеном објекту. Због тога, супротно наводима ревизије, уговор о суинвестирању јесте правни основ по којем уговарачи стичу право својине на посебним деловима новосаграђеног објекта, у складу са својим уговором и извршеним улагањима.

Предмет продаје може бити и будућа ствар, јер је таква могућност предвиђена чланом 458. став 3. Закона о облигационим односима. Зато поједини уговори о купопродаји које је продавац закључио за одређене станове у објекту који још увек није ни почео да се гради, односно пре него што је закључио уговор о суинвестирању и његове анексе, нису ништави само из тог разлога.

Према члану 99. Закона о облигационим односима, одредбе уговора примењују се онако како гласе, а при тумачењу спорних одредби не треба се држати дословног значења употребљених израза већ треба истраживати заједничку намеру уговарача и одредбу тако разумети како то одговара начелима облигационог права утврђених тим законом. Тумачењем одредбе члана 6. уговора о суинвестирању од 25.08.2006. године не може се извести закључак који изводе ревиденти - да њихов сауговорач није имао овлашћење да продаје станове пре завршетка изградње објекта. То не произилази из граматичког тумачења означеног члана, по којем предузеће може продавати стамбени, пословни и други простор који му према уговору припадне у новосаграђеном објекту. Уговорним странама је било јасно да ће се изградња објекта финансирати из средстава остварених и продајом станова у изградњи, што је иначе уобичајени начин финансирања градње у уговорним односима ове врсте. Уосталом, да је означено предузеће могло продавати станове који му припадну у својину тек по завршеној изградњи објекта, то би могло чинити без сагласности осталих суинвеститора и њихово овлашћење му не би било ни потребно. Одредбу члана 6. уговора о суинвестирању треба тумачити и разумети тако да је један суинвеститор могао располагати посебним деловима зграде и у току њене изградње, и да су се остали суинвеститори са тим сагласили.

Околности које износе ревиденти у вези са уговореном купопродајном ценом нижом од тржишне и њиховом исплатом, нису разлози за апсолутну ништавост

уговора. Очигледна несразмера узајамних давања (члан 139. Закона о облигационим односима) је разлог за поништај уговора који у року од годину дана од његовог закључења може истицати само оштећена уговорна страна, а неплаћање цене у потпуности је разлог за раскид уговора (члан 124. Закона о облигационим односима) који могу тражити само уговорне стране, односно њихови наследници. Исти значај за пуноважност уговора имају и тврдње ревизија о двострукој продаји одређених станова.

Пуноважност уговора о купопродаји станова број ..., ... и ... у поткровљу зграде, односно станова насталих адаптацијом заједничког простора у њеном приземљу, води одбијању тужбеног захтева којим је тужилац тражио да му се ти посебни делови зграде предају у државину. Основ таквог захтева не може бити уговор од 11.04.2013. године, који је тужилац закључио са умешачем и СС, с`обзиром да тужилац не доказује да су уговорне стране из тог уговора довршиле изградњу објекта и да им по том основу припада право својине на том простору.

Тужба у делу којим је тражена накнада штете није уредна јер не садржи чињенице на којима је тај тужбени захтев заснован, а с`обзиром да тужилац има пуномоћника - адвоката није било места поступању суда у складу са чланом 293. ЗПП.

Из наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић