



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 7221/2021
14.04.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужиља АА и ББ, обе из ..., чији је заједнички пуномоћник Александар Луковић, адвокат из ..., против туженог Привредног друштва „ПК 29“ ДОО Београд, чији је пуномоћник Љубисав Ђуричић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиља изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1415/21 од 18.06.2021. године, у седници одржаној 14.04.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

Делимично се УСВАЈА ревизија тужиља.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 1415/21 од 18.06.2021. године у делу става 1. и ставу 2. изреке и пресуда Вишег суда у Београду П 1831/18 од 04.12.2020. године у делу става 1. и ставу 3. изреке, тако што се:

УСВАЈА тужбени захтев тужиља и утврђује да су тужиље сувласнице непокретности – локала број ..., површине 52,40м², који се налази у стамбено-пословном објекту у улици ... број ... у ..., на катастарској парцели бр. .../... КО ... и то у обиму од по ½ идеалног дела, што је тужени дужан признати и трпети.

У преосталом делу ревизија тужиља се **ОДБИЈА** као неоснована.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиљама на име накнаде трошкова целокупног поступка исплати 472.500,00 динара у року од 15 дана по пријему преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1831/18 од 04.12.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиља којим су тражиле да се утврди да су сувласнице непокретности – локала број ..., површине 52,40м², који се налази у стамбено-пословном објекту у улици ... број ... у ..., на катастарској парцели бр. .../... КО ... и то у обиму од по ½ идеалног дела, што је тужени дужан признати и трпети, а суд и други

органи спровести у земљишне и другим јавним књигама по правноснажности пресуде. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован предлог тужила да се одреди привремена мера и забрани туженом отуђење, оптерећење и свако друго располагање у погледу непокретности – локала број ..., површине 52,40м², који се налази у стамбено-пословном објекту у улици ... број ... у ..., на катастарској парцели бр. .../... КО ... до правноснажног окончања овог поступка и евентуално изјављена жалба не задржава извршење тог решења. Ставом трећим изреке, обавезене су тужиле да туженом солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 329.250,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1415/21 од 18.06.2021. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужила и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 1831/18 од 04.12.2020. године. Ставом другим изреке, одбијени су као неосновани захтеви странака за накнаду трошкова другостепеног парничног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде тужиле су изјавиле благовремену и дозвољену ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама разлога прописаних одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11... 18/20) па је утврдио да је ревизија тужила делимично основана.

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.

Према утврђеном чињеничном стању, ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ, ЕЕ и ДП „Полис“ ДОО Београд, као суинвеститорима од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Градске управе града Београда, издато је одобрење за изградњу IX-04 број 351-37/09 од 07.03.2009. године (правноснажно 23.04.2009. године) стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели формираној од кат. парцеле .../... КО ... у ... број ... у Отац тужила, сада пок. ЖЖ био је запослен у Предузећу за инвестирање и пројектну изградњу „Полис“ Београд у периоду од 04.04.2007. до 10.02.2012. године на месту На основу уговора о раду 04.04.2007. године имао је и право на посебан бонус који нема карактер зараде и то у виду стицања права власништва на 1,35м² стамбеног или пословног простора месечно под условом да у радном односу остане најмање три године, с тим што ће о стицању права власништва бити закључен посебан уговор. Сходно наведеном, за период од 39 месеци (колико је трајао његов радни однос код овог правног лица) остварио је право на 52,65м² стамбеног или пословног простора. Осим оца тужиле, у таквом односу са ДП „Полис“ ДОО био је и сведок ЗЗ. Законски заступник Предузећа „Полис“ ДОО ИИ и отац тужила договорили су се да по основу бонуса отац тужила добије локал одговарајуће квадратуре у објекту који ће бити изграђен у ... број ... на који начин ће „Полис“ ДОО Београд извршити своју обавезу из уговора о раду према њему. По захтеву банке која је финансирала изградњу наведеног објекта суинвеститори ВВ (са уделом од 2,46%), ГГ (са уделом од 7,58%), ЕЕ (са уделом од 2,38%) и ДП „Полис“ ДОО Београд (са уделом од 87,58%) основали су привредно друштво „Полис К 29“ ДОО (које је касније променило назив у „ПК 29“ ДОО Београд – сада тужени). Уговор о оснивању је оверен 13.08.2009. године и сходно том уговору сваки члан друштва имао је право на исплату добити сразмерно учешћу у основном капиталу друштва. Након тога, решењем Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда IX-04 број 351-37/09 од 29.10.2010. године (правноснажно 29.11.2010. године) измењено је правноснажно решење од 17.03.2000. године тако да одобрење за изградњу наведеног стамбеног пословног

објекта је гласило на ПД „Полис К 29“ ДОО Београд, овде сада туженог, док је у свему осталом раније донето решење остало непромењено. Да би регулисали међусобне односе отац тужиоца и законски заступник овде туженог су закључили предуговор о купопродаји непокретности дана 04.11.2009. године а који предуговор је оверен пред Првим основним судом у Београду 16.08.2010. године. Предмет уговора је купопродаја локала који је предмет овог спора. Одређено је да је купопродајна цена 172.920 евра за ПДВ-ом (члан 2. став 2) уз уговорену динамику исплате цене и исплату преко динарског рачуна продавцу (члан 3). Продавац је обавезан да по исплати целокупног износа купопродајне цене купцу изда потврду која ће уговором и евентуалним анексом служити као „клаузула интабуланди“ (члан 3) а продавац се обавезао и да купцу преда непокретност у посед закључно са 30.04.2011. године (члан 4. уговора). Купац исплатом купопродајне цене стиче својину на непокретности и може истом слободно располагати и укњижити се у земљишним књигама на своје име. Према члану 6. предуговора, без потврде о исплати цене купац није био овлашћен да се у земљишним књигама упише као власник непокретности. Отац тужиља није исплатио туженом купопродајну цену за наведени локал нити су он и тужени приступили закључењу главног уговора о купопродаји а ово из разлога јер је на такав начин регулисан однос који је постојао између оца тужиља и „Полис“ ДОО Београд као оснивача овде туженог а у вези реализације бонуса који је имао отац тужиља. Након тога, између оца тужиље и „Полис“ ДОО Београд закључен је 13.08.2010. године и уговор о регулисању односа који уговор је оверен пред Првим основним судом у Београду 17.11.2010. године. Предмет уговора је регулисање међусобних односа уговорних страна из уговора о раду и уговора о купопродаји непокретности. У уговору је констатовано да је отац тужиља са овде туженим закључио предуговор о купопродаји непокретности (члан 1), да је у тренутку закључења предуговора као инвеститор изградње био означен ДП „Полис“ ДОО Београд и да је ово правно лице са осталим инвеститорима основало тужено привредно друштво у коме је Предузеће „Полис“ ДОО Београд стекло 87,58 удела (укључујући и право располагања стамбеног и сваког другог простора у будућем стамбено-пословном објекту). У уговору је констатовано да отац тужиља ЖЖ, на основу посебног месечног бонуса за 39 месеци радног односа је стекао право на 52,65м² стамбеног или пословног простора (члан 1), те да се наведеним уговором врши компензација међусобних обавеза тако што отац тужиља измирује према другој уговорној страни као већинском оснивачу и власнику новооснованог привредног друштва овде туженог у целости своје обавезе за исплату купопродајне цене, те наведеном компензацијом у корист оца тужиља се врши пренос права власништва на локалу број ... који је предмет купопродаје (члан 2) констатовано је да је отац тужиља исплатио у целости купопродајну цену за локал број ... (члан 3. став 1) да су испуњени услови за закључење главног уговора о купопродаји предметне непокретности којим треба утврдити да је купопродајна цена исплаћена у целости и да су испуњени услови да се купац може укњижити након прибављања употребне дозволе и укњижења објекта у коме се локал налази. ДП „Полис“ ДОО Београд је ушла у састав предузећа за пружање услуга „Беосјај“ ДОО Београд, (као друштво стицалац) и на тај начин предузеће „Полис“ ДОО Београд престаје припајањем. Након тога, предузеће „Беосјај“ ДОО Београд врши промену назива и уписује се као „Полис градња“ ДОО да би исто касније отишло под стечај. Отац тужиља је поднео пријаву потраживања стечајном суду у виду стечајног повериоца према стечајном дужнику „Полис“ ДОО Београд дана 16.07.2013. године али је стечајни управник одбио захтев за излучење из стечајне масе

спорног локала број ..., површине 52,40м² у приземљу и гаражног места број ... у улици ... број ... у ... јер је према пословној документацији утврђено да стамбено-пословни објекат у ... у улици ... број ... на кат. парц. .../... КО ... није имовина стечајног дужника јер је стечајни дужник пре покретања стечајног поступка отуђио уделе у ПД „Полис К 29“ ДОО Београд. У време подношења тужбе у овој правној ствари (30.01.2018. године) у листу непокретности број ... КО ... као носилац права својине на 1/1 спорног локала на кат. парц. .../... је био уписан тужени, а током поступка (према изводу од 17.09.2020. године) дошло је до промене уписа на ЈЈ и ГГ – заједничка имовина супружника на 1/1, а све по основу уговора о купопродаји закљученог дана 01.11.2019. године а који уговор је оверен код јавног бележника Ане Петровић из ... под Опу .../... . Решењем Другог општинског суда у Београду О 6385/14 од 24.12.2014. године тужиље су оглашене за наследнике свога оца и то са по ½ идеалног дела ванкњижног власника на локалу број ... (који је предмет овог спора). Након правноснажности оставинског решења тужиље су поднеле захтев за укњижбу права својине на предметном локалу Служби за катастар непокретности, али је тај захтев одбијен. Тужиље сматрају да су имајући у виду закључени предуговор о куповини спорне непокретности и уговор о регулисању међусобних односа закључен са ДП „Полис“ ДОО Београд, све то упућује на закључак да је правни претходник тужиља тј. њихов отац стекао право својине на спорном локалу.

При овако утврђеном чињеничном стању, нижестепени судови су правног становишта да је тужбени захтев тужиља неоснован из следећих разлога. Наиме, на основу закљученог предуговора се не може тражити утврђивање права својине на непокретности. Ово је из разлога што Закон о облигационим односима, уговарачима даје права да захтевају закључење главног уговора како је то предвиђено одредбом члана 45. ст. 4. и 5. ЗОО. Закључењем предуговора о купопродаји није се могло стећи право својине већ то даје могућност да ће се приступити закључењу главног уговора када се за то остваре услови из самог предуговора. С друге стране, уговор о регулисању односа закључен између оца тужиља и ДП „Полис“ ДОО Београд од 13.08.2010. године, иако оверен пред судом, није правни посао који је подобан за пренос права својине на спорној непокретности на правног претходника тужиља. Ово је због тога што је реч о уговору којим се регулишу међусобни односи између ПД „Полис“ ДОО Београд и оца тужиља а не о уговору којим се преноси право својине, што је била очигледна намера уговорних страна а што произлази из самог уговора у коме се пре свега констатује да је отац тужиља са овде туженим закључио предуговор о купопродаји непокретности. Са тим уговором се само утврђује постојање међусобних потраживања правног претходника тужиља и ДП „Полис“ ДОО Београд који је у моменту закључења уговора био један од чланова туженог правног лица. Тако закључени уговор не може се сматрати основом за стицање права својине на спорној непокретности, нити је пак ДП „Полис“ ДОО Београд као члан другог привредног друштва – овде туженог, био овлашћен да у име туженог договара начин испуњења обавезе или констатује да је обавеза трећег лица овде правног претходника тужиља према овде туженом, испуњена. Осим тога ПД „Полис“ ДОО Београд, као члан туженог привредног друштва није био овлашћен ни да уговара са оцем тужиље као њиховим правним претходником да ће тужено привредно друштво приступити закључењу главног уговора о купопродаји већ је предуговором о купопродаји закључен између туженог правног лица као продавца и оца тужиља као купца било одређено да ће се приступити закључењу главног уговора када се за то остваре услови из самог предуговора. Имовина привредног друштва је одвојена од имовине власника односно чланова друштва.

По оцени Врховног касационог суда, овакво правно становиште нижестепених судова у погледу захтева тужиља за утврђивање права својине према туженом на спорном локалу није правилно, јер је погрешно примењено материјално право. Наиме, не може се прихватити став нижестепених судова да предуговор о промету непокретности у смислу члана 45. ЗОО ствара само обавезу да се доцније закључи други – главни уговор те да је он само једна фаза закључења уговора и да дејства уговора чијем закључењу тежи предуговор почиње тек закључењем главног уговора.

Овакво генерализовано схватање није прихватљиво. У тумачењу цитираног члана 45. ЗОО судска пракса је већ раније заузела став да, предуговор о купопродаји непокретности (која је у изградњи) при чему су се стране сагласиле о свим битним елементима, који је закључен у прописаној форми и оверен код суда или другог надлежног органа, а при томе нису повређене императивне норме и норме јавног поретка, представља валидан основ за стицање права својине. У овом случају, било је неопходно да и предуговор закључен са туженим од 04.11.2009. године, оверен код суда 16.08.2010. године и уговор о регулисању међусобних права и обавеза закључен дана 13.08.2010. године са ПД „Полис“ ДОО Београд, оверен код суда 17.11.2020. године посматрати као једну целину. У моменту закључења предуговора тужени је био укњижен као власник спорног локала. Предуговором су опредељени сви битни елементи уговора (предмет и цена) закључен је у одговарајућој форми и оверен код суда, а изостала је клаузула интабуланди и потврда о уплати што је онемогућавало књижење права власништва на локалу. Међутим, закључењем уговора о регулисању односа између правног претходника тужиља и оснивача туженог ПД „Полис“ ДОО Београд, констатовано је (члан 1) да је регулисан начин исплате цене за предметни локал (компензацијом међусобних обавеза). Сходно томе, по том основу и закљученог предуговора може се сматрати да је правни претходник тужиља постао власник тог локала а тиме и тужиље као његове наследнице.

Из изнетог произилази да су нижестепени судови у овом делу на правилно утврђено чињенично стање погрешно применили материјално право па је на основу члана 416. став 1. ЗПП одлучено као у ставу првом изреке.

Према чињеничном утврђењу приликом подношења тужбе спорни локал је био укњижен на туженог али је у току трајања поступка локал продат ЈЈ и ГГ и у Служби за катастар непокретности локал је укњижен као њихова заједничка имовина 1/1. Тужиље нису, након сазнања да локал више није власништво туженог, тужбу проширили на нове власнике локала па се стога не може ни налагати надлежном органу да спроведе упис права својине у земљишним и другим јавним књигама на име тужиља. Нови власници локала нису обухваћени тужбом тј. тужба није проширена и на њих и нису учествовали у поступку као нужни супарничари. Поступак укњижбе може се спровести тек када одлука буде имала дејство и на нове власнике.

Стога је о том делу захтева од нижестепених судова одлучено правилно.

Имајући у виду напред изложено на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у ставу другом изреке.

Одлуку о трошковима поступка суд је донео на основу чл. 153, 154. и 165. ЗПП. Тужиље у тужби нису тражиле трошкове. На рочишту од 03.12.2020. године пуномоћник тужиоца је изјавио да трошкове тражи по трошковнику који прилаже, али у списима предмета такав трошковник не постоји. У жалби на првостепену пресуду тужиље су трошкове тражиле и то на име састава жалбе 90.000,00 динара и таксе на другостепену пресуду суд им по том основу признаје 90.000,00 динара за састав жалбе и таксе за

другостепену одлуку 48.750,00 динара. Трошкови ревизије су тражени па им је по том основу признато и то за састава ревизије 90.000,00 динара, на име таксе за ревизију 146.250,00 динара и одлуку по ревизији 146.250,00 динара, што све укупно чини износ од 472.500,00 динара, све сходно важећој АТ и ТТ.

**Председник већа - судија
др Драгиша Б. Слијепчевић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић