



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 697/2022
17.11.2022. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници по тужби тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Милош Лончар, адвокат у ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ..., „Ауто центар Интерсрем“ ДОО Нови Сад и ГГ из ..., чији је заједнички пуномоћник Божидар Бeroња, адвокат у ..., ради утврђења права својине и исплате стеченог без основа, вредност предмета спора 87.300.000,00 динара, одлучујући о ревизијама тужиоца и тужених изјављеним против пресуде Привредног апелационог суда 1Пж 2214/20 од 13.01.2022. године, у седници већа одржаној 17. новембра 2022. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈАЈУ СЕ ревизија тужиоца и ревизија тужених, **УКИДА СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 1Пж 2214/20 од 13.01.2022. године у ставовима I, II, III, VI и VII изреке, и предмет се у том делу враћа истом суду на поновно суђење.

Образложење

Привредни апелациони суд је пресудом 1Пж 2214/20 од 13.01.2022. године у I ставу изреке укинуо пресуду Привредног суда у Новом Саду П 486/19 од 20.02.2020. године у целисти; у II ставу изреке делимично усвојио тужбени захтев и утврдио да су ништави: 1) Одлука о повећању капитала неновчаним улогом од 28.04.2005. године, оверена дана 01.07.2005. године пред Општинским судом у Новом Саду под Ов1 26720/2005; 2) Уговор о оснивању друштва са ограниченом одговорношћу привредног друштва Ацис НС ДОО Нови Сад, закључен дана 01.09.2015. године између првотуженог ББ из ... и друготуженог ВВ из ... на којем су потписи оверени 03.09.2015. године пред јавним бележником Синишом Соро из ... под УОП 2262-2015 и то у делу члана 5. став 2. овог уговора да укупан уписани и унети новчани капитал овог друштва износи 21.079.761,58 динара (непокретност); 3) почетни ликвидациони извештај привредног друштва Ацис НС ДОО Нови Сад у ликвидацији од 20.04.2016. године, донет од стране првотуженог у својству ликвидационог управника овог друштва и то у делу тачка 4. овог извештаја да имовину овог привредног друштва чини непокретност – пословни простор – локал број 1, површине 247 м2 који се налази у Новом Саду у улици ... број .., улаз број .., изграђен на парцели број .. уписан у листу непокретности број .. Нови Сад 2, чија је вредност 21.079.761,58 динара; 4) Одлука о расподели ликвидационог остатка привредног друштва Ацис НС ДОО Нови Сад у ликвидацији, донета дана 03.06.2016. године од стране четвртотужене у својству оснивача овог друштва са клаузулом за потврђивања исправе издате и оверене дана 07.06.2016.

године од стране јавног бележника Синише Соро из ... број ОПУ 842-2016 и то у ставу 2 диспозитива ове одлуке; 5) Изјава о безусловној сагласности за упис у Катастар непокретности издата дана 03.06.2016. године од стране првотуженог у својству ликвидационог управника привредног друштва Ацис НС ДОО у ликвидацији и то у тачки 2. ове изјаве да се даје изричита и неопозива сагласност овог привредног друштва да се након његовог брисања из привредних субјеката на основу спроведеног поступка ликвидације четвртотужена ГГ из ..., улица ... број .., ЈМБГ ..., може уписати у Катастар непокретности и друге јавне књиге као власник непокретности – пословни простор за који није утврђена делатност број 1, површине 247 м² који се налази у приземљу стамбене зграде број 1, у Новом Саду улица ... број .., улаз број .., саграђена на парцели број .. уписан у лист непокретности број .. КО Нови Сад 2, са клаузулом о потврђивању исправе издате и оверене дана 07.06.2016. године од стране јавног бележника Синише Соро из ... број ОПУ 843/2016; у III ставу изреке утврдио да је тужилац по основу градње стекао право власништва у 1/1 дела на непокретности – пословном простору број 1, у површини од 247 м², који се налази у Новом Саду Улица ... број .., улаз број .., изграђена на парцели број .. уписан у листу непокретности број .. КО Нови Сад 2, што су тужени првог, другог, трећег и четвртог реда дужни признати тужиоцу и трпети да се на основу ове пресуде одмах након правноснажности исте упише као власник непокретности код РГЗ Службе за катастар непокретности КО Нови Сад 2, без ичијег даљег питања и одобрења; у IV ставу изреке одбио компензациони приговор првотуженог за износ од 450.439,50 динара са законском затезном каматом почев од 06.09.2007. године до исплате; у V ставу изреке одбио као неоснован захтев тужиоца за утврђење да су ништави 1) План поделе статусне промене издвајања уз оснивање, усвојен од стране туженог трећег реда привредног друштва ДОО Аутоцентар Интерсрем експорт импорт Ветерник дана 31.08.2015. године и то у делу члана 5. став 2. и члана 18. став 2. овог члана да се са туженог трећег реда преноси на привредно друштво Ацис НС ДОО Нови Сад право власништва на непокретној имовини пословном простору, локал број 1, површине 247 м², који се налази у Новом Саду у улици ... број .., улаз број .., изграђен на парц. бр .. уписан у листу непокретности број .. КО Нови Сад 2; 2) Одлука о усвајању плана поделе статусне промене издвајања уз оснивање и Одлука о статусној промени издвајања уз оснивање донете од стране Скупштине чланова туженог трећег реда привредног друштва ДОО Ауто центар Интерсрем, експорт импорт Ветерник; у VI ставу изреке одбио као неоснован захтев тужиоца за обавезивање тужених да тужиоцу на име стицања без основа солидарно исплате износ од 357.000 евра са домицилном каматом по стопи Европске централне банке за период од 06.07.2005. године до 24.12.2012. године на износ од 3.000 евра и то почев сваког 01. у месецу појединачно за претходни месец па до коначне исплате, а за период од 25.12.2012. године па до коначне исплате у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8% поена на годишњем нивоу на износ од 3.000 евра почев од сваког 01. у месецу појединачно за претходни месец па до коначне исплате и у VII ставу изреке обавезао тужене да солидарно на име преозрокованих трошкова парничног поступка исплате тужиоцу износ од 536.460,50 динара.

Против наведене пресуде благовремену и дозвољену ревизију изјавио је тужилац, којом пресудом побија у ставу VI изреке, односно у одбијајућем делу за новчани тужбени захтев и у ставу VII изреке, односно у делу одлуке о трошковима поступка, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона

о парничном поступку учињене пред другостепеним судом, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права.

Тужени дозвољеном и благовременом ревизијом побијају другостепену пресуду у усвајајућем делу за тужбени захтев, због битне повреде одредаба парничног поступка која је учињена у поступку пред другостепеним судом, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 78/2011 ... 18/2020) и нашао да су ревизије основане, јер је у побијаном делу другостепена пресуда заснована на погрешно утврђеном чињеничном стању и истовремено на погрешној примени материјалног права.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 16.09.2002. године закључен је уговор о заједничкој изградњи између туженог ББ (првотуженог) и тужиоца, те трећег лица ДД. Тим уговором је предвиђена заједничка градња стамбено-пословног објекта спратности П+4+ПК на парцели број .. површине 6965 м2 КО Нови Сад на углу улица ... и ... у Новом Саду, те утврђени имовинско-правни односи уговорних страна поводом изградње. Уговорено је да се првотужени према свим лицима и надлежним органима појављује као инвеститор објекта и да се као такав води и у грађевинско-техничкој документацији. Тужиоцу и ДД, који су држављани Републике Српске, а на раду су у Савезној Републици Немачкој, обавеза је опредељена чланом 3. Уговора којим се обавезују да обезбеде финансијска средства потребна за изградњу уговорене непокретности закључно са њеном укњижбом у земљишним и катастарским књигама. Висина средстава која се улажу је 500.000 евра, и они се обавезују да тај износ предају на руке првотуженом, одмах по потписивању овог уговора. Споразумели су се да ће најмање на сваких шест месеци вршити савјештање међусобних односа на начин да се утврди пресек стања везан за финансирање и изградњу предметног објекта, којом приликом ће се заједнички потписивати документа у коме ће се констатовати у којој фази је непокретност. Уговорене стране су се сагласиле да се профит, односно чиста зарада која буде остварена продајом описане непокретности након њене изградње дели на три дела и то тако да уговорне стране постају власници онолико квадратних метара стамбено-пословне зграде који преостану по одбијању свих трошкова везаних за изградњу предметне непокретности. Дана 07.09.2004. године донето је решење од стране Градске управе Секретаријата за урбанизам и стамбене послове одељења за грађевинарство Нови Сад, којим се потврђује нацрт посебних делова зграде – стамбено-пословног објекта саграђеног на парцели број .. КО Нови Сад 2, тако да се као посебне целине издвајају 37 пословних јединица. Као 37 је означен пословни простор број 1, у приземљу зграде укупне површине 247,03 м2. Дана 05.07.2005. године сачињен је записник о споразумном решавању међусобних односа поводом уговора о заједничкој градњи од 16.09.2002. године, између првотуженог, тужиоца и ДД. Тим споразумом уговорне стране су утврдиле да је предмет уговора заједничка градња стамбено-пословног објекта на парцели .. КО Нови Сад 1, да је објекат у целости завршен и укњижен у евиденцији непокретности, да је инвеститор ББ, првотужени, а тужилац и ДД су финансијери. Сагласно су констатовали да је инвеститор до дана сачињења записника од 05.07.2005. године продао све етажне јединице осим стана број 13 и стана 12, и да инвеститор, првотужени, финансијерима

тужиоцу и ДД у смислу члана 6. предметног уговора исплати по основу извршеног улагања и остварене добити укупан износ од 367.241,00 евра које ће међусобно поделити. Даље су утврдили да вредност непородатих станова и вредност непокретног крана тип Т 35 С износи 30.000 евра и да ће уговорне стране поделити на два једнака дела (пола инвеститору, а пола улагачима), након реализовања продаје истих. Чланом 6. споразума, спор који тече пред Општинским судом у Новом Саду П 9833/04, странке су се споразумеле и уговориле да се сматра решеним у односу на кран и комби који су обухваћени тужбеним захтевом, па се овде тужилац обавезао да у том делу повуче тужбу и одрекне се тужбеног захтева по том основу. Потписаним споразумом уговорне стране потврђују да немају више међусобних потраживања и обавеза проистеклих из уговора о заједничкој изградњи. Споразум су потписали тужилац, првотужени ДД. Одлуком о повећању капитала неновчаним улогом код привредног друштва Аутоцентар Интерсерм експорт импорт од 28.04.2005. године повећава се основни капитал друштва уношењем неновчаног улога – права коришћења и располагања пословним простором број 1, у површини од 247,03 м² у приземљу зграде саграђене на парцели број .. уписане у зкњ.ул. бр .. КО Нови Сад 2, вредност неновчаног улога је 27.677.360,00 динара, за које износ се повећава основни капитал друштва који се сада састоји од новчаног удела од 5.000 УСД и неновчаног удела у израженој вредности, удели су оснивача овде првотуженог и друготуженог у по 50%. Даље, 31.08.2015. године је трећетужено привредно друштво донело план поделе статусне промене издвајања уз оснивање којим је предвиђено спровођење статусних промена издвајања уз оснивање, којим друштво ДОО Ауто центар Интерсерм експорт импорт Ветерник преноси део имовине и обавеза на новоосновано друштво, при чему његови чланови стичу уделе у друштву стицаоцу сразмерно својим уделима у друштву преносиоцу, а друштво преносилац наставља да постоји. Овом статусном променом друштво преносилац преноси на друштво стицаоца и право власништва над непокретном имовином пословним простором локалом број 1, површине 247 м² који се налази на адреси ... број .. изграђен на парцели број .. уписан у лист непокретности .. КО Нови Сад 2. Даље је закључен уговор о оснивању друштва са ограниченом одговорношћу Ацис НС ДОО Нови Сад између првотуженог и друготуженог 01.09.2015. године, оверен пред јавним бележником Синишом Соро 03.09.2015. године којим је предвиђено да је укупан уписани и уплаћени новчани капитал друштва 1.000,00 динара а укупан уписани неновчани капитал 21.079.761,58 динара, и да чланови друштва овде првотужени и друготужени имају удео од по 50% укупног капитала друштва. Код Агенције за привредне регистре уписан је у регистар привредних субјеката Ацис НС ДОО Нови Сад са наведеним подацима, а затим 28.10.2015. године уписан је првотужени са 100% капитала а брисан друготужени као члан друштва, затим је брисан првотужени а уписана четвртотужени као члан друштва са уделом у 100% капитала 14.12.2015. године, па 14.01.2016. године да је четвртотужена донела одлуку о покретању поступка ликвидације над привредним друштвом и 03.06.2016. године је четвртотужена као члан друштва у ликвидацији донела одлуку о расподели ликвидационог остатка по којој је преостала имовина друштва – пословни простор за који је утврђена делатност број 1 – 247 м² који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде број 1, у Новом Саду у улици ... број .. изграђена на парцели број .. уписане у лист непокретности број .. КО Нови Сад 2 и она као члан друштва доноси одлуку да се ликвидациони остатак њој расподељује, као једином оснивачу. Дана 23.06.2015. године ДД је дао изјаву оверену код нотара у Немачкој у којој је између осталог изјавио да је по уговору из септембра 2002. године суфинансијер са овде

тужиоцем износом од 500.000 евра и да су на руке првотуженом давали потребна средства, он 50.000 евра а тужилац 450.000 евра, и да су тужилац и првотужени у вези са финансирањем изградње објекта у његовом присуству договорили да се у приземљу објекта изгради пословни објект у површини од 250 м². Неспоран је износ месечне закупнине од 3.000 евра и да је тужилац у изградњу пословно-стамбеног објекта у Новом Саду у улици ... , изграђеном на парцели број .. КО Нови Сад, уложио 300.000 евра.

На основу тако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одбио тужбене захтеве тужиоца и компензациони приговор првотуженог. Другостепени суд доводи у питање закључак првостепеног суда да су потписивањем споразума од 05.07.2005. године уговорне стране разрешиле сва питања везана за извршење уговора о заједничкој изградњи. Другостепени суд налази да је првотужени за себе задржао, противно одредбама закљученог уговора, пословни простор површине 274 м² процењене вредности 21.080.761,58 динара, или по продајном курсу од 15.07.2015. године вредности 174.953 евра. Даље, сматра да Уговор о заједничкој изградњи закључен између странака 16.09.2002. године није основ стицања својине, али не искључује стицање својине по основу савесне изградње на страни тужиоца, независно од чињенице да тужилац у уговору није означен као инвеститор. Да би расправио да ли је Уговор о заједничкој изградњи од 16.09.2002. године извршен, другостепени суд је сматрао битним да расправи две чињенице: колико су укупно износили трошкови изградње предметног објекта на дан техничког пријема и која је тржишна вредност објекта са свим становима и локалима. Ово да би могао да провери колико износи добит уговорних страна реализацијом заједничког пословног подухвата странака – изградње пословно-стамбеног објекта и након тога да би, на основу неспорног учешћа тужиоца у изградњи објекта износом од 300.000 евра, могао да утврди да ли је тужилац износом утврђене добити према споразуму од 05.07.2005. године и исплатом неспорног износа од 67.241 евра у целости намирен, те да ли је неисплатом одговарајућег дела добити стекао право својине на предметном пословном простору, сагласно претходном усменом договору са туженим, на шта се позива тужилац и, како се то наводи у другостепеној пресуди - „документује неспорном писменом исправом потписаном од стране туженог којом су странке расподеле власништво на одређеним становима и пословном простору, на који начин би иновирали одредбу уговора о заједничкој изградњи“. Притом, имајући у виду да је првотужени водио цео пословни подухват а да је тужилац оспоравао да је исплатом неспорног износа намирен, другостепени суд је сматрао да је терет доказивања на туженом чињенице колико су износили укупни трошкови изградње предметног објекта и за који износ су оприходовани пословни простор и локали у изграђеном објекту, што током поступка није учинио. Другостепени суд је сматрао потребним да изведе доказ грађевинско-финансијским вештачењем ради утврђења колико су укупно износили трошкови изградње предметног објекта на дан техничког пријема, која је тржишна вредност објекта са свим становима и локалима, да би потом био у могућности да утврди остварену добит учесника у заједничком пословном подухвату, и чињеницу да ли је тужилац, неспорно извршеном исплатом од стране туженог у износу од 67.241 евра, намирен у износу остварене добити сразмерно извршеном улагању, те ако није, да ли је износ немиреног дела покрива вредност својинског захтева тужиоца, што би указивало на постојање претходног усменог договора уговорних страна на који се позива тужилац и о чему сведочи ДД. Другостепени суд је чињенице које је сматрао битним утврдио на основу

оцене налаза и мишљења вештака од 20.12.2021. године и допуне налаза и мишљења од 13.01.2022. године, које је у целости прихватио, ценећи и да је тужени ставио примедбе на методолошки приступ вештака и на тај начин утврђену грађевинску вредност објекта, а да су вештаци одговорили на све примедбе и питања туженог. На тај начин је другостепени суд утврдио да укупни трошкови изградње стамбено-пословног објекта у ... у Новом Саду износе 1.061.323,07 евра, укупна тржишна вредност станова и локала у том објекту износи 2.650.500,00 евра, грађевинска вредност пословног простора број 1, у површини од 247 м² у том стамбено-пословном објекту износи 51.004,76 евра, а тржишна вредност тог пословног простора је 360.000 евра, све вредности утврђене без обрачунаог пореза. Остварена добит учесника у послу изградње предметног објекта износи 1.589.176,93 евра, процентуално 59,96%. Према извршеном улагању тужиоцу припада добит од 179.880,00 евра, па како је тужиоцу на име добити исплаћено 67.241 евра према закљученом споразуму од 05.07.2005. године, произилази да је остао ускраћен за неисплаћену добит од 92.639 евра. Тај износ покрива грађевинску вредност пословног простора који је предмет тужбеног захтева, која износи 51.004,76 евра, а другостепени суд закључује да је једини могући логичан закључак да је између странака претходно постојао усмени договор да тужилац на име извршеног улагања у заједничку изградњу предметног објекта добије у својину утужени пословни простор. На такав договор се позивају тужилац и ДД, а на основаност захтева другостепени суд сматра да упућује и садржина исправе у списима на 95 страни. Другостепени суд закључује да се ради о оригинарном начину стицања својине на непокретности од стране тужиоца, који је на основу савесне градње стекао право власништва на пословном простору број 1, у површини до 247 м² у предметном стамбено-пословном објекту. Располагања првотуженог након извршеног етажирања предметним актима, била су извршена искључиво у функцији осујећења неновчаног потраживања тужиоца. Ово најпре Одлуком о повећању капитала неновчаним улогом код привредног друштва Ауто центар интерсерем експорт импорт, на основу које одлуке је предметни пословни простор уписан на трећетужено привредно друштво Аутоцентар Инерсерем ДОО Ветерник, непосредно пре сачињавања записника о споразумном решавању међусобних односа поводом уговора о заједничкој градњи, 05.07.2005. године. Затим даљим располагањима обухваћеним тужбеним захтевима, све до ликвидационог извештаја привредног друштва Ацис НС ДОО Нови Сад у ликвидацији, којим је утврђено да имовину тог привредног друштва чини предметни пословни простор, и затим расподеле ликвидационог остатка који се расподељује његовом једином оснивачу овде четвртотуженој, који су сви предузети из разлога осујећења потраживања тужиоца. Одлуку о ништавости уговора о оснивању Ацис НС ДОО Нови Сад од 01.09.2015. године, закљученог између прво и друготуженог, другостепени суд је засновао на одредби члана 52. ЗОО, зато што је закључио да основ тог уговора није било обављање регистроване делатности у циљу стицања добити од стране привредног друштва, већ искључиво пренос имовине, спорног пословног простора са трећетуженог на четвртотужену у циљу спречавања тужиоца да у односу на првотуженог оствари своје новчано потраживање. Одлуку о расподели ликвидационог остатка привредног друштва Ацис НС ДОО Нови Сад у ликвидацији од 03.06.2016. године, као и почетни ликвидациони извештај од 20.04.2016. године и изјаву о сагласности за упис у Катастар непокретности од 03.06.2016. године издату од стране првотуженог у својству ликвидационог управника привредног друштва Ацис НС ДОО Нови Сад у ликвидацији у корист четвртотужене, другостепени суд сматра ништавим позивом на одредбе члана 47. ЗОО, јер не постоји предмет одлуке и почетног ликвидационог биланса, па

последично ни ликвидациони остатак не постоји, јер је утврђен ништавим претходно извршени пренос спорног пословног простора на привредно друштво Ацис НСДО Нови Сад. Одбијен је тужбени захтев за утврђење ништвости плана поделе статусне промене издвајања уз оснивање и одлуке о статусној промени издвајања уз оснивање, за коју одлуку се другостепени суд позива на одредбу члана 13. тада важећег Закона о привредним друштвима која је искључивала могућност оглашавања оснивачког акта ништавим. Даље, одбијен је тужбени захтев за обавезивање тужених да тужиоцу исплате корист прибављену коришћењем спорног пословног простора у динарској противвредности 3.000 евра месечно за период од 06.07.2005. године, односно у укупном износу од 357.000 евра за протеклих 10 година пре утужења, са затезном каматом, позивом на одредбе члана 217. и 214. ЗОО, зато што тужене као уписане носиоце права својине на спорном пословном простору другостепени суд не сматра несавесним корисницима, све до момента подношења својинске тужбе у овој парници 06.07.2015. године.

Ревизијски суд закључује да је пре свега ревизија тужених основана. Тужени основано побијају правилност пресуде у усвајајућем делу за тужбене захтеве због погрешно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права.

Другостепени суд је извео закључак о садржини сагласне воље тужиоца, првотуженог и ДД, непарничара, код закључивања Уговора о заједничкој изградњи 16.09.2002. године, у делу који се тиче деобе профита, или чисте зараде, чија се правилност за сада не може прихватити. У члану 6. Уговора, како је утврђено, уговорне стране су сагласне да се профит, односно чиста зарада која буде остварена продајом непокретности након њене изградње дели на три дела и то тако да уговорне стране постају власници онолико квадратних метара зграде који преостану по одбијању свих трошкова везаних за изградњу непокретности. Сама одредба претпоставља продају непокретности и зараду остварену њеном продајом. Дакле, не подразумева стицање својине на посебним деловима на име учешћа у чистој заради. Супротно, другостепени суд не прихвата став првостепеног суда да стварна воља и намера уговорних страна приликом закључења Уговора о заједничкој изградњи није било стицање својине на непокретностима, већ подела чисте зараде која буде остварена продајом непокретности. Међутим, када образлаже садржину Уговора, другостепени суд сматра да исти није и не може бити основ стицања својине, али не искључује стицање својине по основу савесне изградње. Закључци другостепеног суда о значењу одредбе Уговора су опречни.

У оцени садржине и значаја споразума о решавању међусобних односа поводом уговора о заједничкој изградњи, од 05.07.2005. године, другостепени суд не прихвата закључак првостепеног суда да су потписивањем споразума уговорне стране разрешиле сва питања везана за извршење Уговора о заједничкој изградњи и ситуацији, већ, како наводи у другостепеној пресуди, у одсуству обрачуна трошкова изградње објекта и обрачуна прихода остварених од продаје, у ситуацији кад тужилац тврди да је споразум потписао под притиском, сматра закључак упитним. Врховни касациони суд указује да би тврдња тужиоца да је споразум са туженим потписао под притиском водила рушљивости таквог споразума, услед мане воље тужиоца код његовог закључења. Другостепени суд није расправио услове за истицање рушљивости споразума, прописане одредбама члана 60, члана 111, 112. став 1, та члана 117. Закона

о облигационим односима, којима је прописано под којим условима уговорна страна у чијем је интересу рушљивост установљена може тражити да се уговор поништи. Без таквог захтева тужиоца, другостепени суд није могао одбити да примени уговор закључен међу странкама, већ је морао утврдити каква је садржина споразума од 05.07.2005. године. У другостепеној пресуди је изостало шта суд утврђује да је воља уговорних страна била и шта је садржина тог споразума. Дакле, не може се избећи примена уговора, који је за стране у уговору извор права, само довођењем у питање воље и циља који су странке имале код закључења тог уговора, а и уговора о заједничкој изградњи од 16.09.2002. године, како то чини другостепени суд.

Заједничка изградња може водити оригинерном стицању права својине свих учесника у изградњи (члан 22. став 1. Закона о основама својинскоправних односа), али на целом објекту. Учесници у заједничкој изградњи зграде стичу заједничку својину на згради када су њихови удели одредиви, али нису унапред одређени (члан 18. став 2. Закона о основама својинскоправних односа). Стицање својине једног од учесника у изградњи на посебном делу зграде подразумева деобу заједничке ствари. Стога се поставља питање шта је основ стицања права својине тужиоца на конкретном пословном простору који је предмет тужбеног захтева.

Другостепени суд наводи усмени споразум странака, који сматра да произилази за једини логичан, а поткрепљен писаном изјавом ДД и писменим у списима предмета на страни 95. списка предмета. Међутим, према утврђеној садржини изјаве ДД стоји једино да су се у његовом присуству тужилац и првотужени договорили да се у приземљу објекта изгради пословни простор у површини од око 250 м². Дакле, не произилази да постоји усмени споразум о деоби заједничке ствари који је реализован, између сва три учесника у заједничкој изградњи, и то тако да спорни пословни простор припадне тужиоцу. Писмено у списима на страни 95 чију садржину другостепени суд није утврдио, према стању у списима има назнаку о локалу од 247,03 м² поред које је написано: АА и ДД, и нема број јединице 37. У овој парници ДД није учесник, што би морао бити ради потпуне страначке легитимације, да би тужилац могао утврдити искључиво право својине на посебном делу заједнички изграђеног објекта, ако не постоји релевантан основ за стицање права својине тужиоца на том пословном простору у односу на тужене.

Са напред изнетим у вези, другостепени суд је код расправљања о основаности тужбених захтева за утврђење ништавости одлука, уговора о оснивању и изјаве тужених, оценио да су сви ти правни акти предузети из разлога осујећења неновчаног потраживања тужиоца. Ова констатација додатно чини контрадикторним закључке другостепеног суда о томе на која потраживања, новчана или неновчана, тужилац има право из уговора са првотуженим и ДД о заједничкој изградњи зграде. Уговор о заједничкој изградњи другостепени суд не сматра основом стицања својине. Споразум о решавању међусобних односа, другостепени суд сматра упитним, без закључка шта споразум коначно значи. Надаље, новчани износ који налази да је остао неисплаћен тужиоцу, као његово учешће у добити од тржишне вредности непокретности, према његовом улагању, од 92.639 евра, другостепени суд је заменио правом својине у корист тужиоца на конкретном пословном простору чија је тржишна вредност 360.000,00 евра. Очигледна је нелогичност датих разлога за овакву другостепену одлуку. Нелогичност није отклоњена разлогом који се наводи – да је грађевинска вредност истог пословног

простора 51.004,76 евра, мања од неисплаћеног дела из добити који припада тужиоцу. Напротив. Нелогично је да се добит процењује према тржишној вредности (при чему не и оствареној продајом непокретности како је одређено у члану 6. Уговора) а вредност пословног простора по грађевинској вредности. Следећа нелогичност је да другостепени суд налази да је првотужени за себе задржао исти пословни простор по процењеној вредности од 174.953 евра. У погледу закључка да је првотужени за себе задржао пословни простор противно одредбама закљученог уговора, другостепени суд није имао у виду садржину споразума од 05.07.2005. године ни у вези тога да су странке констатовале да је инвеститор, првотужени, продао све етажне јединице осим стана бр. 13 и бр. 20, на шта тужени основано указују у ревизији. Пошто није утврдио шта споразум значи, већ га је само довео у питање, како је напред изнето, другостепени суд није оценио шта овај споразум значи у погледу дотадашњег располагања првотуженог пословним простором. То се односи и на претходно располагање пословним простором првотуженог улогом у привредно друштво, трећетуженог по одлуци од 28.04.2005. године, која се оспорава тужбеним захтевом.

Основано тужилац у ревизији истиче да је другостепени суд, противно напред изнетом, и првотуженог сматрао савесним корисником пословног простора све до својинске тужбе у овој парници.

Од свега напред изнетог зависи и основаност закључака о недозвољеним даљим располагањима предметним пословним простором, а делом и правилност одлука о осталим тужбеним захтевима.

Даље, тужени истичу приговор литиспенденције због парнице у току пред Вишим судом у Новом Саду под П 217/2015 у којој се одлучује о заради тужиоца из уговора о заједничкој градњи од 16.09.2002. године, њеној висини и конвертовању у право својине. Првостепени суд је одбио приговор литиспенденције јер се у наведеној парници одлучује од захтеву за исплату новчаног износа због стицања без основа. Другостепени суд је, како основано истичу тужени у ревизији, пренебрегао чињеницу да се међу странкама води друга парница у којој је предмет новчани захтев тужиоца из истог уговорног односа са првотуженим. Однос тог захтева и захтева у овој парници, јесте битан, јер се тужбени захтеви у овој парници управо темеље на тврдњи да тужилац није остварио учешће у добити сразмерно свом улагању у заједничкој изградњи.

У доношењу одлуке о тужбеном захтеву за утврђењу да је ништав Уговор о оснивању друштва са ограниченом одговорношћу Ацис НС ДОО Нови Сад закључен дана 03.09.2015. године, у делу члана 5. став 2., другостепени суд није применио одредбе члана 13. Закона о привредним друштвима („Сл. гласник РС“ бр. 36/2011...5/2015) о основима за утврђење ништавости оснивачког акта, па и делимично. Другостепени суд није ценио могућност побијања и активну легитимацију тужиоца за побијање почетног ликвидационог извештаја привредног друштва, која има карактер одлуке о усвајању ванредног финансијског извештаја друштва, и одлуке о расподели ликвидационог остатка привредног друштва у ликвидацији. Одлука о расподели ликвидационог остатка има статусноправни карактер јер је саставни део одлуке о окончању ликвидације (члан 540. Закона о привредним друштвима). Такође,

другостепени суд није имао у виду статусноправни карактер одлуке о повећању капитала неновчаним улогом, нити могућност њеног побијања.

Закључак је да чињенично стање о садржини уговорених права и обавеза међу парничним странкама није правилно, ни потпуно утврђено, нити је материјално право, како је напред изнето правилно примењено.

Због тога је на основу одредбе члана 416. Закона о парничном поступку у побијаном делу укинута другостепена пресуда и предмет је враћен другостепеном суду на поновно суђење.

**Председник већа – судија
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић