



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 6545/2022
24.11.2022. 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 тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Бранко Унић, адвокат из ..., против тужених Радње ... „ББ“ МБ ... - предузетник ВВ, ГГ из ..., ДД из ..., ЂЂ из ... и ЕЕ из ..., које заступа Љубодраг Вуковић, адвокат из ..., ради утврђивања ништавости, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1690/21 од 17.02.2022. године, у седници одржаној 24.11.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1690/21 од 17.02.2022. године и пресуда Вишег суда у Крушевцу П 25/20 од 23.04.2021. године, па се утврђује да је ништав у целости и да не производи правно дејство Анекс основног уговора Опу ...-... од 28.03.2017. године и то Анекс Опу .../... од 21.06.2019. године, који је закључен између уговарача Радње ... „ББ“ ... - предузетник ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ и ЕЕ, који је солемнизовао и потврдио јавни бележник Негован Антић, а који је заведен у књизи овере овог бележника под бројем Опу .../... од 21.06.2019. године, па се **ОБАВЕЗУЈУ** тужени да трпе последице ништавости, по правноснажности пресуде.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужени да тужиљи солидарно на име трошкова парничног поступка исплате износ од 550.685,55 динара у року од 15 дана по пријему писменог отправка пресуде.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Крушевцу П 25/20 од 23.04.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужиље да се утврди да је ништав у целости и да не производи правно дејство Анекс основног уговора Опу ...-... од 28.03.2017. године, и то Анекс Опу .../... од 21.06.2019. године који је закључен између уговарача Радње... „ББ“ ... - предузетник ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ и ЕЕ, а који је солемнизовао и потврдио јавни бележник Негован Антић, а који је заведен у књизи овере овог бележника под бројем Опу .../... од 21.06.2019. године, те да се обавезу тужени да трпе последице ништавости све у року од 15 дана по правноснажности пресуде. Ставом другим изреке, обавезана је тужиља да

туженима као солидарним повериоцима, на име трошкова парничног поступка исплати износ од 954.046,44 динара у року од 15 дана под претњом принудног извршења.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1690/21 од 17.02.2022. године, одбијена је као неоснована жалба тужиље и потврђена пресуда Вишег суда у Крушевцу П 25/20 од 23.04.2021. године.

Против правноснажне другостепене пресуде тужила је благовремено изјавила 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 тужиље основана.

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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени и Радње ... „ЖЖ“ ... коју је заступао законски заступник АА из ..., овде тужила, закључили су уговор о суинвестирању. Предмет уговора ја заједничко инвестирање и изградња два стамбена објекта у свему према одобрењима надлежних органа и главном грађевинском пројекту и то на кат. парц. .../... и .../..., .../... и .../... све КО „ЖЖ“ ... - АА је била једини и искључиви власник кп. .../..., сувласник .../... у квоти од ½ КО Уговарачи су сагласили да парцеле .../..., .../... и .../... уступе првом суинвеститору ... „ББ“ и некретнине и снабдевање топлотном енергијом „ББ“ ВВ, предузетник из ... и то без накнаде а ради реализације саобраћајнице предвиђене урбанистичким планом да парцеле .../..., .../... и .../... и .../... све КО ... здруже у једну на којој ће бити сувласници у одређеним квотама и да те своје сувласничке односе упишу у јавним књигама. Други, трећи, четврти, пети и шести суинвеститор заједничко финансирање уносе у право својине и су својине на парцели .../..., .../..., .../... и .../... све КО Чланом 7. уговора предвиђено је да су инвеститори по основу свог улагања постали сувласници стамбеног објекта 1 и стамбеног објекта број 2 и сукорисници паркинг места. Уговором је регулисано да по основу улагања тужила добија право својине на непокретностима и то: на стану број ..., стану број ..., стану број ..., стану број ..., стану број ... и стану број ... у стамбеном објекту саграђеном на назначеним парцелама као и паркинг места број ..., ..., ..., ..., ... и Изградња првог објекта је требала да буде започета априла 2017. године, а другог објекта кад буде стављен под кров први објекат. Дана 29.08.2017. године ЗЗ, као извршни поверилац поднео је против извршног дужника АА – ПР радња... „ЖЖ“ ..., предлог за извршење на основу извршне исправе – менице. Током извршног поступка извршена је продаја на непокретности које су биле у власништву тужиле тј. на кат. парц. .../... и кат. парц. .../... . Непосредном погодбом закљученим пред јавним извршитељем у предмету И Ив 1762/17 од 28.01.2019. године првотужени је стекао право својине на назначеним парцелама. Закључен је уговор о продаји непокретности непосредном погодбом између јавног извршитеља и ВВ предузетника радње „ББ“ .. . Закључком јавног извршитеља Младена Пецеља бр. И Ив 1762/17 од 13.02.2019. године предата је непокретност извршног дужника купцу ВВ власнику радње „ББ“ ... и то: кп.

.../... површине 4,30 ари и са уделом од 4/8, земљиште под зградом под кат. парц. .../... површине 1м² улица ..., кп. .../... површине 6,06м² са уделом 1/1 и кп. .../... површине 1,10 ари са обимом удела 1/1. Наложено је Републичком заводу Служби за катастар непокретности Крушевац да изврши упис права својине на непокретности. Након тога, дана 21.06.2019. године, тужени закључују анекс 2 уговора о суинвестирању и изградњи стамбених објеката од 28.03.2017. године тако што се констатује да је закључком јавног извршитеља И Ив 1762/2017 радња за изградњу стамбених и нестамбених објеката „ЖЖ“ ... – АА предузетник изгубила своје право својине на кп. .../... и .../... КО ..., те да је губитком права својине на земљишту изгубила и право да буде потписник основног уговора и да буде носилац грађевинских дозвола за изградњу стамбених објеката 1 и 2 из основног уговора. Као нови власник земљишта се у РГЗ СКН Крушевац уписала радња „ББ“ ...– ВВ предузетник из Назначени анекс уговора је солемнизован од стране јавног бележника 21.06.2019. године под Опу ...-2019. Уговором је предвиђено да се из основног уговора о изградњи „ЖЖ“ ... – АА као предузетник брише и мења називом „ББ“ ... – предузетник ВВ и да по основу улагања који би припали по основном уговору – радњи за ... „ЖЖ“ ... власник АА предузетник сада припадају правном суинвеститору радњи „ББ“ ... власник ВВ предузетник. Након закључења тог анекса уговора тужени ВВ је поднео Одељењу за урбанизам и грађевинарство захтев за измену правноснажног решења о грађевинској дозволи уз који је приложио и закључак јавног извршитеља од 2019. године. Одељење за урбанизам и грађевинарство, Служба за обједињену процедуру Градске управе града Крушевца је дана 06.06.2009. године донела решење ...-.../... којом се мења правноснажно решење у грађевинској дозволи од 06.12.2016. године јер су испуњени из члана 141. Закона о планирању и изградњи и чл. 24. и 25. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем. Решењем тог одељења је одбијен захтев тужиље за учешће у поступку везано за измену грађевинске дозволе. Радња „ЖЖ“ ... избрисана је из евиденције привредних субјеката. Иста је изгубила статус суинвеститора по уговору о изградњи а на то место је ступио тужени ВВ предузетник из ...

По оцини нижестепених судова, захтев за утврђивање ништавости анекса основног уговора од 21.06.2019. године је неоснован из следећих разлога. Након закључења уговора о суинвестирању, дошло је до одређених промена у погледу власништва на земљишту које је предвиђено за изградњу објекта. Првотужени је постао власник парцела које је тужила као суинвеститор унела у основни уговор о суинвестирању, на њено место као суинвеститор је ступио ВВ као предузетник и власник радње „ББ“ Сходно томе, тужени су могли да закључе анекс основног уговора јер је ВВ као власник радње „ББ“ ... стекао правни основ да му припадну непокретности које су основним уговором биле намењене овде тужиљи. Сходно томе, тужени је стекао и право да затражи измену грађевинске дозволе од 06.12.2016. године јер су били испуњени услови из члана 141. Закона о планирању и изградњи и чл. 24. и 25. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем. Како није било сметњи да се закључи спорни анекс уговора то не постоје ни разлози да се утврди да је анекс уговора ништав због тога што тужила није учествовала у закључењу анекса уговора и нема основа примене одредбе члана 103. став 1. Закона о облигационим односима.

По оцени Врховног касационог суда, оваква правна аргументација нижестепених судова није прихватљива. Сходно одредби члана 26. ЗОО уговор настаје сагласном изјавом воља уговорних страна. Чињеница је да је у извршном поступку тужиоцу „ББ“ ... – ВВ на основу закључка јавног извршитеља Младена Пецеља из ... И Ив 1762/2017 од 29.01.2019. године додељена непокретност чији је власник односно сувласник била тужила. На основу тог закључка тужени „ББ“ ... – ВВ се може књижити као власник тих парцела. Међутим, то не ствара правни основ да тужени могу закључивати анекс уговора и изменити основни уговор Опу ...-... од 28.03.2017. године без сагласности свих уговорних страна. Анекс уговора нема самосталност. Измена основног уговора у погледу права и обавеза може се мењати само уз сагласност свих уговорених страна. Чињеница да је „ЖЖ“ ... избрисана из евиденције привредних субјеката, није од посебног значаја с обзиром да се радило о предузетничкој радњи, а таква радња свој правни субјективитет изражава преко власника те радње. Уколико није постигнута сагласност свих уговорних страна из основног уговора, излаз из такве ситуације може се тражити у смислу измене основног уговора у посебном поступку а не закључењем анекса уговора без сагласности једне од уговорних страна која је учествовала у закључењу основног уговора.

Из напред изнетог произилази да су нижестепени судови на правилно и потпуно утврђено чињенично стање погрешно применили материјално право, па је Врховни касациони суд на основу члана 416. став 1. ЗПП одлучио као у ставу првом изреке.

На основу напред изнетог, а на основу члана 416. став 1. ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке.

Одлуку о трошковима поступка суд је донео на основу чл. 154, 155. и 165. ЗПП. Тужила је успела у спору и стога има право на накнаду трошкова поступка, при чему јој је суд признао следеће трошкове и то: на име састава тужбе са привременом мером 45.000,00 динара, на име одржаних рочишта за свако по 31.500,00 динара (шест рочишта), на име приступа од стране стручног лица на три неодржана рочишта за свако по 16.500,00 динара, на име састава жалбе износ од 60.000,00 динара, на име судске таксе за тужбу износ од 84.061,85 динара, на име таксе за одлуку износ од 84.061,85 динара, на име таксе за другостепену одлуку износ од 84.061,85 динара, што све укупно чини износ од 550.685,55 динара, све сходно важећој АТ и ТТ. Суд тужили није признао друге трошкове (везано за поднеске) јер налази да исти нису били неопходни, као ни трошкове ревизијског поступка јер исти нису ни тражени.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић