



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 921/2021
26.10.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Томислав Шуњка, адвокат из ..., против тужених ББ и ВВ, обоје из ..., чији је пуномоћник Оливер Зевеђи, адвокат из ..., ради исплате, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1210/20 од 09.06.2020. године, у седници од 26.10.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1210/20 од 09.06.2020. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 11311/2016 од 20.12.2019. године, ставом првим изреке, утврђено је да је повучен предлог тужиле за одређивање привремене мере. Ставом другим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев да се обавезу тужени да тужилци солидарно исплате 23.450 евра са припадајућом каматом почев 23.10.2007. године до исплате и да јој солидарно накнаде трошкове парничног поступка са припадајућом законском затезном каматом. Ставом трећим изреке, тужилца је обавезана да туженима накнади трошкове парничног поступка у износу од 312.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1210/20 од 09.06.2020. године, ставом првим изреке делимично је усвојена жалба тужиле и преиначена првостепена пресуда тако што су тужени обавезани да тужилци солидарно исплате 23.450 евра са каматом у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8% поена почев од 09.12.2016. године до исплате, све у динарској противвредности према курсу у тренутку испуњења обавезе и да јој накнаде трошкове парничног поступка у износу од 430.475,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, одбијена је жалба тужиле у преосталом делу и потврђена првостепена пресуда.

Против другостепене пресуде, тужени су благовремено изјавили ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и потребе уједначавања судске праксе.

Тужила је доставила одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу чл. 408. и 403. став 2. тачка 2. важећег Закона о парничном поступку – ЗПП и утврдио да ревизија тужених није 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, а ревизијом се неосновано указује на битну повреду поступка из члана 374. став 1. ЗПП учињену пред другостепеним судом. Будући да је ревизија дозвољена, у смислу члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП, нису испуњени законски услови за одлучивање о ревизији као изузетно дозвољеној, у смислу члана 404. ЗПП:

Према чињеничном стању које је правилно утврђено, тужила је дана 23.10.2007. године закључила Уговор о купопродаји стана у изградњи, површине 37,64 м², са инвеститором ГГ ДОО Уговорена је купопродајна цена од 31.805,80 евра, а тужила је приликом потписивања уговора исплатила 23.450 евра и обавезала се да ће 3.250 евра исплатити до стављања објекта под кров, а преостали износ на дан овере коначног уговора. Градска управа за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада је решењем од 03.03.2008. године одобрила изградњу троспратног стамбеног објекта са поткровљем у ... на парцели, чији је инвеститор ГГ ДОО, који објекат садржи ... стамбених јединица, ... локала и ... гараже. До 2009. године, градња објекта је стигла до трећег спрата, када је обустављена, а у наредне две године су рачуни инвеститора били у блокади. Дана 16.01.2012. године, инвеститор као прва уговорна страна и тужена ВВ и њен супруг ДД, као друга уговорна страна, закључили су Уговор о преносу права. Тим уговором је чланом 1. констатовано да су уговорне стране 01.03.2007. године закључиле уговор о заједничкој изградњи стамбеног објекта, којим се ГГ ДОО обавезао да у року од 15 месеци згради стамбени објекат, прибави сву потребну документацију и ДД и ВВ преда у потпуности завршене три стамбене јединице укупне површине 150 м² на првом спрату те зграде у ... улици број ..., на парцели .../... . Прва уговорна страна је добила одобрење за изградњу 03.03.2008. године, и протекао је рок од две године за пријаву почетка радова, није плаћена накнада за комунално опремање грађевинског земљишта и накнада за уређивање грађевинског земљишта. Будући да је зграда одступала од одобрења, прва уговорна страна поднела пријаву за накнадно издавање грађевинске дозволе у поступку легализације дана 10.03.2010. године, у којој је наведено да због промењених услова пословања инвеститор није у могућности да испуни обавезе из члана 1. Уговора о заједничкој изградњи, како у погледу изградње објекта тако и у погледу плаћања станарине другој уговорној страни. Према члану 4. Уговора о преносу права, прва уговорна страна је упознала другу уговорну страну да је закључила купопродајне уговоре за посебне делове стамбеног објекта са више лица, међу којима и уговор са тужиљом 23.10.2007. године, и са туженим ББ дана 30.01.2008. године. Према члану 6. уговора, прва уговорна страна преноси сва своја права на парцели .../... КО ..., као и на објекту који се налази на тој парцели и сагласна је да ВВ и ДД као друга уговорна страна наставе поступак легализације на своје име и да предузимају друге радње у циљу окончања започетог поступка. ДД и ВВ су се чланом 7. уговора обавезали да по измирењу свих обавеза закључе анексе уговора са лицима из члана 4. уговора, са којима су били закључени купопродајни уговори за станове, као и споразум о суинвестирању, на основу којих ће они стећи право својине на стамбеним јединицама

које одговарају онима из уговора. Уговор о преносу права је оверен пред Основним судом у Новом Саду 16.01.2012. године. Правноснажним решењем Привредног суда у Новом Саду од 24.01.2012. године отворен је стечајни поступак над ГГ ДОО, због трајне неспособности плаћања, а будући да није постојао правни интерес поверилаца и стечајног дужника за вођење стечајног поступка, тај поступак је закључен и одређено да имовина стечајног дужника прелази у својину Републике Србије. Супруг тужене ДД преминуо је 09.07.2012. године, и на основу оставинског решења од 20.09.2012. године тужена је наследила његову имовину, коју између осталог чини и сувласнички удео на некретнинама уписаним у лист непокретности ... КО ..., парцела .../..., као и права и обавезе по Уговору о преносу права од 16.01.2012. године. Тужена ВВ је дана 02.10.2012. године са туженим ББ закључила Уговор о суинвестирању, према коме уговорне стране удружују средства у циљу заједничке изградње стамбеног објекта у ... улици бр. ... у ... и констатовано је да је ВВ власник вишестамбеног објекта у изградњи на парцели .../... КО ... на наведеној адреси. Према члану 5. тог уговора, ВВ даје у власништво наведену некретнину ББ, као и своју безусловну сагласност да се он упише као власник те непокретности. ББ се обавезао да ће о свом трошку прикупити потребне дозволе и сагласности и прибавити грађевинску дозволу потребну за завршетак изградње објекта у року од 6 месеци од дана закључења уговора, да ће грађевинска дозвола гласити на обе уговорне стране и на остала лица која закључе уговор по основу наведеног уговора о преносу права, као и да ће након прибављене грађевинске дозволе у року од 18 месеци завршити градњу објекта. Према члану 7. овог уговора, ВВ преноси ББ сва своја права и обавезе из Уговора о преносу права од 16.01.2012. године, и из члана 4. тог уговора, а ББ се обавезао да ће са купцима станова из члана 4. Уговора о преносу права закључити уговоре о суинвестирању, на основу којих ће они стећи право власништва на стамбеним јединицама, и то након извршења њихових обавеза, и тиме ће им омогућити учешће у заједничкој изградњи објекта и поступку легализације. На предметном објекту је 21.11.2012. године отпочела изградња, али објекат није завршен. Утврђено је да је на наведеној локацији објекат завршио тужени ББ, и то по другом пројекту, тако да стан на првом спрату за који је тужилаца закључила купопродајни уговор 23.10.2007. године није пројектован нити изграђен у површини према уговору о купопродаји. Тужилаца је тужени ББ понудио да доплати 200 евра по м², што она није прихватила, и пристала је само на исплату 30% неисплаћене купопродајне цене према уговору о купопродаји. Градња стамбеног објекта завршена је 2016. године. У листу непокретности ... КО ... од 30.11.2012. године, на парцели .../... уписана је зграда бр. ..., земљиште под зградом – објектом 02 а, 60 м², и зграда бр. ... земљиште под зградом и објектом површине 20 м², земљиште уз зграду површине 03 а, 40 м² и њива прве класе површине 05 а, 66 м², све градско грађевинско земљиште. Као власник земљишта уписан је ББ. Уписано је да је на парцели без дозволе изграђена породична стамбена зграда бр ... и помоћна зграда бр ..., чији је држалац ББ. Градска управа за урбанизам Града Новог Сада је 14.11.2016. године донела решење о озакоњењу стамбеног објекта од четири спрата, два нивоа и поткровља у ... улици број

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно је у другостепеној пресуди примењено материјално право када је првостепена пресуда делимично преиначена тако што су тужени обавезани да тужилаца солидарно исплате 23.450 евра са припадајућом каматом од 09.12.2016. године у динарској противвредности.

Према члану 452. став 1. ЗОО, лице на које пређе по основу уговора нека имовинска целина физичког или правног лица, или један део те целине, одговара за дугове који се односе на ту целину односно на њен део, поред дотадашњег имаоца и солидарно с њим, али само до вредности њене активе. Ставом другим овог члана прописано је да нема правног дејства према повериоцима одредба уговора којом би се искључивала или ограничавала одговорност утврђена у претходном ставу.

У поступку је утврђено да је тужена Уговором о преносу права од 16.01.2012. године преузела започету зграду као имовинску целину од ГГ ДОО, па је у смислу цитиране законске одредбе била у солидарној обавези да за тужиљу изгради стан према условима уговора који је тужилца са инвеститором закључила 23.10.2007. године. Закључивањем Уговора о суинвестирању са туженом ВВ од 02.10.2012. године, тужени ББ је у смислу цитиране законске одредбе преузимањем имовинске целине такође преузео и солидарну обавезу да са туженом изгради за тужиљу стан према условима из закљученог уговора о купопродаји са инвеститором. Утврђено је да стан за тужиљу није изграђен, из разлога што су тужени препројектовали зграду и да по новом пројекту није био предвиђен стан који би одговарао стану за који је тужилца исплатила већи део купопродајне цене, односно 23.450 евра. Правилан је закључак другостепеног суда да се то што је зграда препројектована и није изграђен стан за тужиљу не може ставити кривицу туженима, у ситуацији када је њихов инвеститор престао да постоји, па је препројектовање било нужно услед недостатака средстава за изградњу првобитно пројектованог објекта. С обзиром на наведено, ради се о немогућности испуњења за коју не одговара ни једна страна, у смислу члана 137. ЗОО, чиме се угасила обавеза тужених да за тужиљу изграде стан према Уговору о купопродаји од 23.10.2007. године. Тужени су солидарно у обавези да тужилци врате средства уложена у купопродају стана, са припадајућом каматом, у смислу чл. 210. и 214. ЗОО, јер су власници станова који су делимично изграђени и средствима која је тужилца уложила према уговору о купопродаји стана. Будући да је тужилца од тужених тражила повраћај уложених средстава подношењем тужбе у овој парници 09.12.2016. године, правилан је закључак другостепеног суда да јој од тог датума припада камата на досуђени износ.

Ревизијом тужених неосновано се указује на погрешну примену материјалног права и наводи да није било места примени одредбе члана 452. ЗОО, те да је уговором о преносу права искључен пренос обавеза из купопродајних уговора, осим да се позову купци да заједно наставе градњу. Међутим, овакви наводи супротни су обавези тужене, коју је са својим сада пок. супругом преузела према чл. 4., 5., 6. и 7. Уговора од 16.01.2012. године. У моменту закључења тог уговора, ГГ ДОО није био у стечају, па се неосновано у ревизији указује да је требало применити одговарајуће одредбе Закона о стечају. То што тужилца није прихватила да настави финансирање изградње објекта, као ни да плати већи износ од износа који је преостао као део купопродајне цене према уговору о купопродаји стана, не ослобађа тужене од обавезе да јој солидарно врате уложени износ.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци, на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа – судија
Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић