



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3742/2022
29.06.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Владимир Милановић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., бившег власник СЗТР „ВВ“, кога заступа привремени заступник Владимир Милосављевић, адвокат из ..., ГГ, ДД и малолетне ЂЂ, чији је законски заступник мајка ГГ, сви из ..., чији је заједнички пуномоћник Драган Радуловић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиле, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2570/20 од 02.11.2021. године, у седници одржаној дана 29.06.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиле и **ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2570/20 од 02.11.2021. године, тако што се одбија жалба тужених и потврђује пресуда Основног суда у Јагодини П 900/19 од 07.07.2020. године у ставовима I, II и IV изреке.

Образложење

Пресудом Основног суда у Јагодини П 900/19 од 07.07.2020. године, ставом I изреке, утврђено је да је ништав и да не производи правно дејство уговор о заједничкој изградњи закључен између ББ, власника СЗТР „ВВ“ ... и сада пок. ЕЕ бив. из ..., оверен код Основног суда у Јагодини под Ов бр. .../... од 12.08.2010. године, у делу којим је тужени ББ, власник сада брисане наведене радње, пренео сада пок. ЕЕ у својину стан ... површине 60,96 м² са терасом од 2,28 м² који се налази у ... стамбене зграде у ул. ... у ... на кат. парц.бр. .../... КО ..., што су тужени дужни да признају и трпе упис тужиле као искључивог власника описаног стана код Службе за катастар непокретности у Јагодини. Ставом II изреке, утврђено је да стан број ... површине 60,96 м², са терасом површине 2,28 м² (ближе идентификован у ставу I изреке) не представља заоставштину сада пок. ЕЕ бив. из ..., што су тужени ГГ, ДД и мал. ЂЂ, дужни да признају и трпе. Ставом III изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди ништавост истог судски овереног уговора о заједничкој изградњи у делу којим је тужени ББ пренао

сада пок. ЕЕ у својину стан бр. ... површине 40,76 м², са терасом од 4,10 м², што су тужени дужни признати и трпети. Ставом IV изреке, тужени су обавезани да тужиљи на име трошкова овог поступка солидарно исплате 709.589,00 динара. Ставом V изреке, тужиља је обавезана да привременом заступнику туженог ББ, на име накнаде трошкова овог поступка исплати 36.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2570/20 од 02.11.2021. године, преиначена је наведена првостепена пресуда у ставовима I, II и IV изреке, тако што су одбијена као неоснована оба тужбена захтева тужиље, а тужиља је обавезана да туженима ГГ, ДД и мал. ЂЂ на име накнаде трошкова поступка солидарно исплати износ од 511.900,00 динара.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену тужиља је благовремено изјавила ревизије због погрешне примене материјалног права и битних повреда одредаба парничног поступка.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11, 55/14...18/20) Врховни касациони суд је нашао да је ревизија тужиље дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП, и да је основана.

Доношењем побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а без утицаја су ревизијски наводи тужиље којима се указује на битну повреду из члана 374. став 1. у вези члана 8. ЗПП учињену у поступку пред другостепеним судом, због тога што је пропустио да потпуно утврди чињенично стање јер се тиме уствари напада чињенично стање као непотпуно и погрешно утврђено, из ког разлога се ревизија не може изјавити на основу члана 407. став 2. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ББ из ... као власник СЗТР „ВВ“ ... и сада пок. ЕЕ, чији су правни следбеници тужени ГГ, ДД и мал. ЂЂ (супруга и деца) закључили су 11.08.2010. године и судски оверили 12.08.2010. године код Основног суда у Јагодини под Ов бр. .../... уговор о заједничкој изградњи. Тим уговором, уговорачи су се сагласили да заједнички финансирају завршне занатске радове на становима у стамбеној згради у изградњи у ул. ... на кат. парцели бр. .../... у КО ..., а према решењу о одобрењу изградње бр. ...-.../...-... од 03.06.2010. године издатом ББ на основу уговора о изградњи закљученог и овереног 14.04.2008. године под Ов бр. .../... и анексу уговора закљученог и овереног 11.11.2008. под Ов бр. .../... У члану 2. овог уговора констатовано је да су се уговорачи сагласили да заједнички финансирају завршне радове на објекту описаном у ставу 1. овог члана, на име чега први уговорач ББ преноси другом уговорачу ЕЕ право својине на три стана: стану ... површине 60,96 м², са терасом од 2,28 м², стану .. површине 60,96 м² са терасом од 5,04 м² и стану ... површине 40,76 м² са терасом од 4,10 м². Овим уговором чланом 3. ЕЕ је овлашћен да располаже становима описаним у члану 2. Уговора, односно да ове станове прода и пренесе их у својину трећим лицима без сагласности првог уговорача. У члану 4. је констатовано да вредност улагања у завршне занатске радове, као и вредност станова описаних у члану 2. није позната приликом

закључења уговора и да ће бити накнадно дефинисана после завршетка занатских радова за шта ће први уговарач издати посебну признаницу другом уговорачу. Чланом 5. уговора први уговарач је преузео да је одговоран за организацију радова и да је радове дужан да заврши најкасније до 31.12.2010. године, а у члану 7. први уговарач се обавезао да ће примљена новчана средства користити искључиво за финансирање завршних радова на објекту који је предмет уговора. На име наведеног уговора о изградњи, ЕЕ је предао туженом ББ 12.08.2010. године износ од 52.000 евра, а 02.09.2010. године износ од 7.800,00 евра, о чему су сачињене признанице. Дана 31.03.2011. године, закључили су анекс наведеног уговора којим су изменили члан 2. основног уговора, тако што се ЕЕ одрекао права финансирања и располагања станом Потврдом Основног суда у Јагодини од 12.08.2010. године констатовано је да на непокретности – стану ... површине 60,96 м² са терасом од 2,28 м² у ул. у ... на назначеној кат. парцели власништво СЗТР „ВВ“ не постоји уписана хипотека и да у односу на исти не тече поступак извршења код тог суда. У „Г“ листу непокретности ЛН бр. ... за КО ... од 16.04.2013. године извршена је забележба поднетог захтева за формирање посебног дела објекта и уписа својине на њима, и то за станове ..., ... и ... дана 15.04.2013. године. Према тим подацима, сада брисана СЗТР „ВВ“ уписана је као сувласник са 1/3 идеалних делова на наведеној стамбеној згради, а са истим сувласничким уделитема су уписана и трећа лица ЖЖ и ЗЗ. У ЛН бр. ... КО ... од 16.03.2020. године у В листу је извршен упис наведене непокретности на исти начин, а у В листу други део, ЕЕ је уписан као власник са уделом од 1/1 на двособном стану ... у ... стамбене зграде. Он је преминуо 04.01.2013. године. Пресудом Основног суда у Јагодини П 557/13 од 07.11.2018. године донетом у овом парничном поступку и правноснажном у том делу, усвојен је тужбени захтев тужиље АА и утврђено да је она по основу купопродаје, искључиви власник на стану ... површине 60,96 м² са терасом од 2,28 м² у ... стамбене зграде у ул. у ... на кат. парцели бр. .../... уписаној у ЛН бр. ... КО ..., што је тужени ББ дужан да призна и трпи да се тужила упише као власник истог код СКН Јагодина.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да предметни уговор о заједничкој изградњи закључен 11.08.2010. године и судски оверен 12.08.2010. године, по својој природи представља уговор о заједничкој изградњи са елементима уговора о продаји. По становишту тог суда, уговор о заједничкој изградњи већ делом саграђеног стамбеног објекта, закључен између туженог ББ (као власника предузетничке радње која је у међувремену брисана из регистра) и сада пок. ЕЕ, правног претходника осталих тужених представља уговор о удруживању новчаних средстава ради довршавања градње овог објекта са елементима продаје јер је тужени ББ као власник недовршеног стамбеног објекта одмах закључењем уговора, овом пренео право својине на три стана (анексом је тај број смањен за један стан), којима је он могао одмах слободно да располаже, како је то предвиђено у члану 3. уговора.

С обзиром на то да у самом уговору није била назначена цена ових станова, нити су одређени елементи на основу којих се она могла утврдити, то је по оцени истог суда наведени уговор о заједничкој изградњи у односу на предметни стан ... ништав на основу одредбе члана 462. став 1. у вези члана 454. Закона о облигационим односима (ЗОО) којом је предвиђено да уговор о продаји нема дејства онда када цена није одређена, а ни уговор не садржи довољно података помоћу којих би се она могла утврдити. Те да се и на основу

одредбе члана 466. истог закона, сматра да је непостојећа одредба уговора којом се одређивање цене оставља на вољу једном уговорачу и да тада купац дугује цену као у случају када цена није одређена. Првостепени суд је надаље закључио да предметни стан не може представљати заоставштину сада пок. ЕЕ, за који део захтева тужила има правни интерес, с обзиром да је правноснажном пресудом Основног суда у Јагодини П 557/13 од 17.01.2018. године утврђено да је тужила власник предметног стана.

Другостепени суд је заузео супротно правно становиште (и зато одбио тужбене захтеве тужиле), засновано на тумачењу нејасних одредби уговора у смислу члана 99. ЗОО којим је прописано да се такве одредбе примењују онако како гласе. Како је предметни уговор насловљен као уговор о заједничкој изградњи и да је истим предвиђено да уговорачи заједнички финансирају завршне радове на становима у наведеној стамбеној згради у изградњи која у то време још није била завршена, а да другом уговорачу сада пок. ЕЕ по основу тих улагања припадну у својину два стана, од којих је један спорни стан ... у ... стамбене зграде, то се по становишту овог суда не ради о уговору са елементима продаје, већ о стицању права својине на оригинаран начин заједничком изградњом, односно стварањем нове ствари, сходно члану 21. Закона о основама својинско-правних односа. Чињеница што је чланом 2. наведеног уговора предвиђено да први уговорач преноси право власништва на одређеним становима другом уговорачу, а чланом 3. да овај потписивањем уговора стиче право и да располаже тим становима не мења правну природу наведеног уговора, јер је та одредба унета због чињенице да је ББ, имао грађевинску дозволу за наведени објекат, а како би други уговорач ЕЕ имао исправу подобну за упис права својине у јавне књиге сходно члану 86. Закона о државном премеру и катастру.

Оценио је и тужилине тврдње да предметни уговор о заједничкој изградњи као привидан уговор прикрива уговор о зајму закључен између истих уговорача, закључујући на основу оцене свих изведених доказа да се у конкретном случају не ради о фиктивном уговору. Такође се бавио и питањем савесности уговорача будући да је тужила са туженим ББ пре него што је он закључио предметни уговор о заједничкој изградњи, закључила неовверени предуговор о куповини предметног стана ..., али с обзиром на то да је утврђено да у то релевантно време закључења спорног уговора на овом стану није постојала уписана хипотека, нити поступак извршења, нашао је да то упућује на закључак да је сада пок. ЕЕ био савестан, односно да није знао нити могао знати да је ББ већ располагао спорним станом у корист тужиле. Те да околност што је овај био несавестан јер је знао да уговором о заједничкој изградњи закљученим са сада пок. ЕЕ располаже станом којим је већ располагао у корист тужиле, не чини предметни уговор ништавим, већ се то питање јачег права власништва на спорном стану решава применом члана 41. Закона о основама својинско-правних односа, али то није предмет овог спора. С обзиром на то да је сада у јавним књигама као власник спорног стана ... уписан ЕЕ, чији су правни следбеници овде тужени и да зато овај стан улази у састав његове заоставштине на основу члана 1. Закона о наслеђивању, сматрао је да тужила зато треба да издејствује пресуду којом би се у односу на њих утврдило да је она власник спорног стана у смислу члана 86. Закона о државном премеру и катастру.

По правном становишту Врховног касациног суда, изложено правно становиште другостепеног суда да се у конкретном случају ради о оригинарном стицању права својине на предметном стану на основу члана 21. Закона о основама својинско-правних односа у ситуацији када само један од уговорача уговора о заједничкој изградњи (тужени ББ) као правног основа за стицање стварних права на предметном стану и објекту, има грађевинску дозволу, не може се прихватити, као што се то основано ревизијом указује јер не постоји правни основ за стицање права својине градњом за другог уговорача тог уговора – правног претходника тужених. Уговором о заједничкој изградњи уговорачи су уговорили финансирање завршних радова на становима у већ саграђеном стамбеном објекту, од којих су три стана одмах пренета у својину ЕЕ, због чега је правилно првостепени суд закључио да овај уговор представља уговор о заједничкој изградњи са елементима уговора о продаји из члана 454. ЗОО и да је исти ништав у побијаном делу који се тиче питања права власништва на спорном стану

И по налажењу овога суда реч је о мешовитом уговору о заједничкој изградњи у погледу финансирања завршних радова на већ саграђеном стамбеном објекту са елементима продаје из члана 454. ЗОО јер је ималац грађевинске дозволе ББ, који је прихватио да буде одговоран за организацију и завршетак радова (најкасније до 31.12.2010. године) закључењем уговора одмах пренео у власништво другом уговорачу ЕЕ (који је удружио новчана средства од укупно 59.800 евра) три конкретна већ саграђена стана, од којих је један предметни двособни стан ... и овластио га да ове станове прода и пренесе у својину трећим лицима, без његове даље сагласности.

У погледу оцене разлога за ништавост наведеног уговора у делу којим је истим пренето право својине на предметном стану (да је уговор о продаји ваљан ако је цена као битан елемент уговора о продаји одређена или одредива, а уколико није, онда уговор нема правно дејство) и разлога због којих је утврђено да овај стан не представља заоставштину ЕЕ, овај суд прихвата изложену аргументацију првостепеног суда јер је заснована на правилној примени материјалног права.

Преиначењем другостепене пресуде потврђена је и одлука о трошковима првостепеног поступка. Иако је успела у поступку по ревизији, тужилца није захтевала накнаду трошкова овог поступка у смислу члана 163. став 2. ЗПП.

Из изложеног разлога, Врховни касациони суд је на основу члана 416. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци пресуде.

**Председник већа – судија
Звездана Луговац,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић