



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 2734/2024
14.02.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, Марије Терзић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Ненад Ромчев, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Ана Марковић, адвокат из ..., ради чинидбе, одлучујући о ревизијама тужиоца и туженог изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3420/21 од 01.06.2023. године, у седници одржаној 14.02.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБАЦУЈЕ СЕ, као недозвољена, ревизија туженог изјављена против решења о укидању првостепене пресуде садржаног у ставу првом изреке пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3420/21 од 01.06.2023. године.

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 3420/21 од 01.06.2023. године, у преосталом делу и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду, на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 2837/20 од 18.02.2021. године, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд обавезе туженог да му преда стан број 16 површине 69,62м², као и гаражна места број 11 и 12 која се налазе у згради број .. улици ... у Београду, постојећи на кп. бр. .. К.О. ..., слободне од лица и ствари, као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд раскине уговор о заједничкој изградњи објекта закључен између парничних странака 07.12.2007. године, оверен пред Петим општинским судом у Београду под бројем Ов 34903/2007 07.12.2007. године и обавезе туженог да му исплати износ од 155.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС заједно са припадајућом законском затезном каматом, као неоснован. Ставом трећим изреке, тужилац је обавезан да на име накнаде трошкова парничног поступка исплати туженом износ од 212.250,00 динара.

Апелациони суд у Београду је, пресудом Гж 3420/21 од 01.06.2023. године, ставом првим изреке, укинуо пресуду Вишег суда у Београду П 2837/20 од 18.02.2021. године. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован, тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд обавезе туженог да тужиоцу преда стан број 16 површине 69,62м², као и гаражна места број 11 и 12 која се налазе у згради број .. улици ... у Београду, постојеће на кп. бр. .. К.О. ..., слободан од лица и ствари. Ставом трећим

изреке, одбијен је, као неоснован, евентуални тужбени захтев којим је тужилац тражио да суд раскине уговор о заједничкој изградњи објекта закључен између парничних странака 07.12.2007. године, оверен пред Петим општинским судом у Београду под бројем Ов 34903/2007 07.12.2007. године. Ставом четвртим изреке, тужени је обавезан да тужиоцу исплати износ од 123.151,24 евра са каматом коју прописује Европска централна банка на валуту евро почев од 07.12.2007. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године па до исплате у висини законске затезне камате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде, док је тужбени захтев у преосталом делу за исплату разлике између тражених 155.000 евра од досуђених 123.151,24 евра, са законском затезном каматом од 07.12.2007. године до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, као неоснован одбијен. Ставом петим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова првостепеног поступка исплати износ од 681.000,00 динара. Ставом шестим изреке, тужени је обавезан да тужиоцу на име трошкова другостепеног поступка исплати износ од 373.000,00 динара. Ставом седмим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац и тужени су изјавили благовремене ревизије, због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права тако што тужилац побија други, трећи и одбијајући део четвртог става изреке, док тужени побија обавезујући део става четвртог изреке и решења садржана у ставовима првом (укидајућа одлука), петом, шестом и седмом изреке (одлука о трошковима поступка).

Тужени је доставио одговор на ревизију тужиоца.

Врховни суд је испитао дозвољеност ревизије туженог изјављене против решења садржаног у ставу првом изреке побијане пресуде којим је укинута првостепена пресуда, применом одредбе члана 410. став 2. тачка 5. у вези члана 420. став 1. и 6. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 18/20) и одредбе чл 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“, бр. 10/23), па је утврдио да ревизија није дозвољена.

Одредбом члана 420. став 1. Закона о парничном поступку прописано је да странке могу да изјаве ревизију против решења другостепеног суда којим је поступак правноснажно окончан.

Решење којим је укинута пресуда Вишег суда у Београду П 2837/20 од 18.02.2021. године, није решење којим је поступак правноснажно окончан, што значи да ревизија туженог изјављена против тог решења није дозвољена.

На основу одредбе члана 413. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у ставу првом изреке.

Врховни суд је испитао побијану пресуду, применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку и утврдио да су ревизије парничних странака основане.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су закључиле 07.12.2007. године уговор који је оверен пред Петим општинским судом у Београду под бројем Ов 34903/2007, а за предмет има регулисање односа у послу заједничке изградње објекта у улици ... број .. у Београду, на катастарској парцели бр. .. К.О. У члану 1. Уговора, констатовано је да је тужилац, као власник 6/10 идеалних делова непокретности укњижене у ЗКУЛ .. К.О. ..., закључио уговор о заједничкој градњи са власницима осталих објеката на тој парцели, те да су на основу њихових међусобних улагања уређени власнички односи и да је стан који је предмет овог уговора припао туженом, а да су тужени и остали сувласници добили одобрење за изградњу стамбено – пословног објекта на кп. бр. .. К.О. Тужилац се предметним уговором обавезао да учествује у финансирању и изградњи дела објекта својим средствима и то трособног стана број 16 у поткровљу, пројектне површине 69,62м², трособног стана број 17 у поткровљу, пројектне површине 66,65м² и гаражних места број 11 и број 12 на првој етажи испод приземља, док ће преостала средства за изградњу објекта обезбедити тужени. На основу члана 4. Уговора, тужени се сагласио да се тужилац може, без његовог присуства и посебне сагласности укњижити као власник непокретности чију изградњу финансира, када се за то стекну услови, односно када тужени укњижи предметни објекат. Чланом 5. Уговора, тужени је потврдио да је даном овере потписа на овом уговору примио од тужиоца потребна новчана средства за финансирање изградње дела непокретности из члана 2. уговора и то дела потребног за изградњу по систему „кључ у руке“, који ће у његово име користити за финансирање целокупног процеса изградње дела предметног објекта који се односи на финансирање изградње непокретности из члана 2. тог уговора. Истим чланом Уговора констатовано је да је тужилац предао туженом „новчани износ потребан да се финансира изградња оба гаражна места и стана број 16 у целости, као и дела стана број 17 у површини од пројектоване површине 30,38м²“, па је тужилац обавезан да преда туженом преостали износ потребан за завршетак целокупног процеса изградње стана број 17 и то у висини тржишне вредности на дан плаћања за преосталу површину стана број 17 од 46,27м², за чије финансирање тужени није примио новац. На основу члана 6. Уговора, предвиђена је обавеза туженог да предметни објекат и непокретности из члана 2. уговора заврши и преда у посед тужиоцу најкасније до краја марта 2009. године, уз право пролонгирања овог рока за још месец дана, за потребе техничког пријема зграде. Пре закључења Уговора са тужиоцем, тужени је 10.03.2006. године закључио уговор о заједничкој изградњи објекта са ВВ, а предмет тог уговора је такође регулисање односа у погледу заједничке изградње објекта у улици ... број .., тако што ће ВВ учествовати у финансирању изградње дела предметног објекта и то: две етаже трособног стана број 30 у поткровљу пројектоване површине 130,09м² за обе етаже, као и гаражног места број 2 на нивоу -1, а посебним анексом уз тај уговор регулисаће се начин и односи у финансирању заједничке изградње предметног стана. Током 2009. године, тужени је стан број 16 предао у посед ВВ. На основу признаница од 10.05.2006. године тужени је признао и потврдио да је 10.05.2006. године, као носилац заједничке изградње и власник објекта у изградњи (продавац непокретности), примио укупан уговорени износ од 130.000 евра у готовом новцу у динарској противвредности од ВВ инвеститора у заједничкој изградњи (купца непокретности – двоетажног стана број 30 у улици ... број .. у Београду, пројектне површине 130,09м², за обе етаже, а по уговору о заједничкој изградњи објекта од 10.03.2006. године). Вештачењем од стране судског вештака грађевинске струке Душана Раскова од 18.04.2023. године, у другостепеном поступку је утврђено да је укупна тржишна вредност трособног стана број 16 у поткровљу, површине 69,62м², дела трособног стана број 17 у поткровљу површине 20,38м² и

гаражних места број 11 и 12 у нивоу По1, све на адреси ... број .. у Београду, на Општини ..., према тржишним ценама на дан 07.12.2007. године износила 150.848,34 евра. Такође је утврђено да је за изградњу наведених непокретности, према ценама на дан 07.12.2007. године било потребно издвојити 123.154,24 евра (грађевинска вредност). Тужени је тужбени захтев тужиоца оспорио указујући да је предметни уговор привидан и да је закључен у циљу избегавања плаћања пореза на капиталну добит од стране тужиоца, који је непосредно пре закључења тог Уговора продао станове које је сам изградио, па је с тим у вези оспорио да је примио било који новчани износ од тужиоца на име његовог учешћа у изградњи предметних непокретности.

Полазећи од садржине закљученог Уговора о заједничкој изградњи и то пре свега одредбе члана 5. којом је дефинисан предмет обавезе тужиоца, другостепени суд је закључио да предметни уговор садржи податке помоћу којих се може одредити предмет обавезе тужиоца – потребна средства за изградњу која су предата на начин на који је тужилац делимично испунио своју обавезу, док преостали део његове обавезе садржи податке – тржишну цену на дан исплате и квадратуру неизмиреног дела обавезе, па се по мишљењу другостепеног суда ради о предмету уговора који је могућ, допуштен и одредив у смислу одредбе члана 47. и 50. Закона о облигационим односима. По мишљењу другостепеног суда, међу парничним странкама је закључен уговор о градњи по систему „кључ у руке“, у коме је, у смислу одредби члана 630.-640. Закона о облигационим односима, по законској дефиницији рок битан елемент уговора, па је стога по протеку рока за предају станова и гаража који је био уговорен најкасније до 30.04.2009. године дошло до раскида истога по самом закону будући да тужилац није од туженог захтевао предају станова, већ враћање новца. Како се не може тражити испуњење раскинутог уговора, у смислу одредбе члана 132. став 1. Закона о облигационим односима, другостепени суд је одбио основни тужбени захтев за предају непокретности, као и евентуални захтев за раскид уговора о заједничкој градњи. Имајући у виду да је током поступка утврђено да је тужилац предао туженом потребна средства за изградњу непокретности ближе описаних у члану 5. предметног уговора и то за цео стан број 16, за део стана број 17 и за две гараже, чији износ је према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке 123.151,24 евра и да је тужени, својим потписом на уговору који је оверен код суда, потврдио пријем потребних средстава за изградњу ових непокретности, другостепени суд је закључио да је тужени дужан да тужиоцу исплати износ средстава које му је тужилац предао на име делимичног испуњења своје уговорне обавезе у смислу одредбе члана 132., са каматом у смислу одредбе члана 277. у вези члана 132. став 5. Закона о облигационим односима.

По оцени Врховног суда, другостепени суд је погрешно применио материјално право, а због тога је чињенично стање непотпуно утврђено.

Одредбом члана 47. Закона о облигационим односима, прописано је да кад је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив, уговор је ништав. Предмет обавезе је одредив ако уговор садржи податке помоћу којих се може одредити или су стране оставиле трећем лицу да га одреди на основу одредбе члана 50. став 1. истог закона. Кад је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив, уговор је ништав на основу одредбе члана 47. Закона о облигационим односима. Привидан уговор нема дејстава међу уговорним странама на основу одредбе члана 66. став 1. истог Закона.

У конкретном случају, парничне странке су закључиле неименован уговор чији битни елементи су одређени сагласно вољи уговорних страна. Не ради се нити о уговору о делу, нити о уговору о купопродаји имајући у виду да је предметни уговор закључен у фази изградње објекта, а да се тужилац, његовим закључењем, обавезао да учествује у финансирању изградње дела тог објекта својим средствима. Код таквог стања ствари, погрешан је закључак другостепеног суда да је у конкретном случају било потребно вештачење, од стране судског вештака грађевинске струке, ради утврђења укупне тржишне вредности предметних непокретности, јер се у овом случају не примењује одредба члана 623. став 3. Закона о облигационим односима, која прописује начин одређивања накнаде када она није одређена у уговору о делу. Битни елементи конкретног уговора су: непокретности чију изградњу финансира тужилац својим средствима; новчани износ који тужилац улаже у финансирање њихове изградње, па је било нужно да парничне странке о томе постигну сагласност, јер се ради о предмету обавезе. Пошто предметни уговор није именован, погрешан је закључак другостепеног суда да је по законској дефиницији из одредби чл. 630-640 Закона о облигационим односима, рок битан елемент уговора. Другостепени суд је такође пропустио да претходно цени да ли се у конкретном случају ради о привидном уговору. Ради разјашњења те чињенице, требало је да другостепени суд има у виду да је више од годину дана пре закључења предметног уговора тужени закључио уговор о заједничкој изградњи објекта са ВВ (10.03.2006. године). Предмет тог уговора је такође регулисање односа у послу заједничке изградње објекта у улици ... број .., тако што ВВ учествује у финансирању изградње дела предметног објекта и то две етаже трособног стана број 30 у поткровљу, пројектне површине 130,09м² за обе етаже, као и гаражног места број 2 на нивоу -1, па је тужени тај уговор испунио тако што је, током 2009. године, предметни стан број 16 предао у посед ВВ, који му је, на основу признанице од 10.05.2006. године, исплатио накнаду у уговореном износу од 130.000 евра у готовом новцу, а у динарској противвредности. С тим у вези, није цењена савесност тужиоца при закључењу предметног уговора јер није утврђено да ли је тужилац знао или је према околностима конкретног случаја морао да зна да су непокретности које је купио од туженог претходно продате ВВ. Пошто тужилац тврди да је туженом, на име испуњења своје уговорне обавезе из предметног уговора предао износ од 155.000,00 евра, док тужени ту чињеницу оспорава наводећи да од тужиоца није примио новац јер су они закључили привидан уговор, неразумљив је закључак другостепеног суда да је тужени дужан да тужиоцу исплати износ од 123.151,24 евра са припадајућом каматом. Дакле ако суд верује тужиоцу онда је тужени њему, за случај да се ради о ништавом уговору, дужан да врати 155.000,00 евра, а ако суд верује туженом, онда предаје новца није било. Ако закључи да предметни уговор није ништав, потребно је да другостепени суд при одлучивању о тужбеном захтеву тужиоца за предају предметних непокретности има у виду да оне нису у државини туженог већ су у државини ВВ, који није странка у овој парници.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, јер зависи од његовог исхода на основу одредбе члана 163. став 4. Закона о парничном поступку.

У поновном поступку, потребно је да другостепени суд, поступајући по примедбама из овог решења, утврди све битне чињенице које су од значаја за оцену пуноважности предметног уговора, а с тим у вези и захтеваних чинидби (предају непокретности или предају новца), да би потом имао могућност, да правилном применом материјалног права, донесе нову одлуку.

На основу одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија
Гордана Комненић, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**