



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 10825//2023
28.02.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Бранка Станића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Горан Ћирјаковић, адвокат из ..., против тужених ББ, ВВ и ГГ, сви из ..., чији је заједнички пуномоћник Оливер Зељевић, адвокат из ..., ради утврђења и исплате, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2271/22 од 10.11.2022. године, у седници одржаној 28.02.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2271/22 од 10.11.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 33/2020 од 23.05.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав уговор о заједничкој изградњи закључен између тужених ББ и ВВ број ОПУ: 712-2015, који је потврђен 25.09.2015. године пред јавним бележником Весном Милков из ...; да се утврди да је тужилац власник непокретности – локала број 1 који се налази у приземљу и сутерену вишестамбене зграде у Новом Саду у улици ... број ..., парцела .. КО Нови Сад 2, нето површине 36,69 м², укупне површине 55,51 м², што су тужени дужни да признају и трпе да се тужилац упише у катастар непокретности као власник наведене непокретности; да се обавезе тужени ВВ да тужиоцу у року од 15 дана преда у посед описани локал број 1 укупне површине 55,51 м²; да се утврди да је ништава одредба члана 8. став 1. тачка 3. која гласи: „Стан број .. на ... спрату етажиране површине 30,64 м²“ уговора о суинвестирању закљученог између тужених ББ и ГГ, који је оверен 02.10.2012. године пред Основним судом у Новом Саду под бројем ОвЗ 12035/2012; да се утврди да је тужилац власник непокретности – стана број .. нето површине 30,51 м², који се налази на четвртном спрату вишестамбене зграде у Новом Саду у улици ... број ..., што су тужени дужни да признају и трпе да се тужилац упише у катастру непокретности као власник наведене непокретности и да се обавезе тужена ГГ да тужиоцу у року од 15 дана преда у посед слободан од лица и ствари описани стан број .. и да се обавезе тужени ББ да тужиоцу исплати износ од 16.505,30 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је

евентуални тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезе тужени ББ да му исплати противвредност „локала 02“ укупне површине 37,51 м2 у износу од 43.136,50 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате и противвредност стана број .. укупне површине 44,38 м2 у износу од 52.812,20 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате, као и да му надокнади трошкове парничног поступка са законском затезном каматом. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове поступка у износу од 1.255.567,71 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате, док је одбијен захтев за исплату затезне камате на досуђени износ трошкова поступка за период од дана пресуђења 23.05.2022. године до дана извршности пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2271/22 од 10.11.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију из свих законских разлога прописаних чланом 407. Закона о парничном поступку.

Врховни суд је испитао правилност побијане пресуде на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011... 10/2023, у даљем тексту: ЗПП) и нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Битна повреда из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП на коју се описно указује ревизијом, не може бити разлог за изјављивање ревизије према члану 407. став 1. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању 01.03.2007. године закључен је и судски оверен (под бројем Ов1 11083/2007) уговор о заједничкој изградњи стамбеног објекта између привредног друштва „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад као прве уговорне стране и сада покојног ДД и његове супруге овде тужене ГГ као друге уговорне стране. Чланом 1. овог уговора констатовано је да уговорне стране удружују средства у циљу заједничке изградње стамбеног објекта у улици ... број .. у Новом Саду, при чему су ДД и ГГ као сувласници у ½ идеална дела дали своје парцеле бр. .. и .. у КО Нови Сад 2 (од којих је формирана једна катастарска парцела ..) у циљу изградње наведеног стамбеног објекта од стране „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад као инвеститора градње. Према решењу којим је издато одобрење за изградњу од 03.03.2008. године предметни стамбени објекта је требао да буде спратности: сутерен, приземље, три спрата и поткровље, са локалима, гаражама и једним станом у приземљу и осталим становима на спратовима и у поткровљу. Након тога је „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад као инвеститор закључио и судски оверио (под бројем Ов1 3433/2010) уговор о суинвестирању 29.01.2010. године са привредним друштвом „Deltina“ ДОО Нови Сад као суинвеститором, кога је заступао тужилац као законски заступник. Овим уговором је предвиђено да ће „Deltina“ ДОО Нови Сад учествовати у изградњи објекта својим материјалом, алатом и радном снагом (уз навођење радова које је дужан да изведе на објекту и радова у којима је већ учествовао до закључења уговора), а да ће заузврат

постати власник непокретности у изградњи: стана са галеријом у поткровљу означеног бројем .. укупне површине 44,38 м² (од чега је површина стана 30,64 м², а галерије 13,74 м²) и пословног простора – локала у приземљу означеног као „локал 02“ површине цца 37,51 м². Овим уговором инвеститор је преузео обавезу да предметни стан и локал преда суинвеститору по прибављању употребне дозволе, а најкасније до 01.09.2010. године. У моменту закључења овог уговора, предметни стамбени објекат је био изграђен до трећег спрата. Предузеће „Delting“ ДОО Нови Сад је изводило уговорене радове (и пре и након закључења уговора) али није достављало инвеститору рачуне за изведене радове, отпреминце за испоручени материјал, нити је водило грађевински дневник. Радови су извођени све док над инвеститором „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад због неликвидности није покренут стечајни поступак током 2011. године и блокиран рачун. Након тога, инвеститор није могао више да послује и да заврши изградњу објекта, због чега је закључио и судски оверио (под бројем Ов1 1415/2012) уговор о преносу права 16.01.2012. године са сада покојним ДД и туженом ГГ, којим је на њих пренео сва своја права на предметној парцели .. КО Нови Сад 2 и на објекту који је градио на овој парцели. Тада је „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад туженој ГГ и њеном супругу предао све закључене уговоре о стицању права својине на посебним деловима стамбеног објекта, међу којима се није налазио уговор о суинвестирању закључен 29.01.2010. године са „Delting“ ДОО Нови Сад. Један од купаца станова у предметном (незавршеном) објекту је био тужени ББ кога су купци осталих станова предложили и овластили да организује завршетак изградње објекта, при чему су сви купци станова имали својство суинвеститора, односно заједнички су сносили трошкове завршетка изградње објекта. У ту сврху, тужена ГГ је као једини законски наследник покојног супруга (који је преминуо ...2012. године) пренела сва права у вези изградње предметног стамбеног објекта на туженог ББ са којим је закључила уговор о суинвестирању 25.09.2012. године, који је судски оверен 02.10.2012. године (под бројем Ов3 12035/2012). У члану 8. став 1. овог уговора наведено је да туженој ГГ припадају следеће стамбене јединице: стан број .. на другом спрату етажиране површине 55,29 м² (тачка 1), стан број .. на трећем спрату етажиране површине 55,47 м² (тачка 2), стан број .. на четвртм спрату етажиране површине 30,64 м² (тачка 3) и стан број .. на поткровљу пројектоване површине 20,57 м² (тачка 4). Тужени ББ се обавезао да ове стамбене јединице опреми по систему „кључ у руке“ и да их преда ГГ у посед најкасније у року од 18 месеци од исходовања грађевинске дозволе. Након закључења овог уговора, на предметном стамбеном објекту је око годину дана стајало обавештење којим се позивају сви купци станова да се јаве Скупштини станара ради увођења у евиденцију, те је остављен број телефона тужене ГГ и њеног сада покојног супруга ДД. Тужилац је видео ово обавештење и тада је сазнао да постоји нови инвеститор који покушава да заврши изградњу објекта. Тужиочево предузеће „Delting“ ДОО Нови Сад није учествовао у наставку изградње предметног објекта, која је отпочела у априлу 2013. године и завршена је средином 2016. године додатним улагањем новчаних средстава купаца станова и локала у предметном објекту. У моменту када је настављено са градњом, објекат је био изграђен до трећег спрата, а једино су на приземљу и првом спрату били изведени завршни радови. Стан означен бројем .. је био изграђен али само у смислу да је доњи део стана био формиран, док преостали део стана није био изграђен из разлога што је било предвиђено да овај стан буде дуплекс, а зграда још није била под кровом. Од стране купаца уложено је још око 400.000 евра како би се завршила изградња објекта и они су са туженим ББ закључивали уговоре о заједничкој изградњи. Тако је између тужених ББ и ВВ закључен уговор о заједничкој изградњи 25.09.2015. године, којим се тужени ВВ обавезао да ће учествовати у изградњи објекта са износом од 30.000 евра, а да ће

заузврат стећи право својине на локалу Л2 површине 49,70 м² који се налази на приземљу и у сутерену објекта. Овај уговор је солемнизован код јавног бележника Весне Милков 25.09.2015. године под бројем ОПУ: 712/2015 и тужени ВВ је ступио у посед предметног локала крајем 2016. године. Градска Управа за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада донела је решење о озакоњењу 14.11.2016. године (које је постало правноснажно 28.11.2016. године) предметног стамбеног објекта спратности: сутерен, приземље, четири спрата и два нивоа поткровља, чији су инвеститори власници посебних делова зграде који су наведени у овом решењу, а међу којима није наведен тужилац. Према овом решењу, предметна зграда се састоји од 33 стамбене јединице и локала, међу којима су и локал број 1 у приземљу нето површине 36,69 м² (горњи ниво) а укупне површине 55,51 м² и стан број .. на четвртном спрату површине 30,51 м². Приликом изградње објекта одступљено је од пројекта на основу којег је добијена грађевинска дозвола тако што је на нивоу претходно предвиђеног поткровља изграђен четврти спрат. На месту првобитног стана број .. у поткровљу налази се стан број .. на четвртном спрату истог распореда просторија и приближно идентичне површине, с тим што у склопу стана број .. више нема галерије. Према нацрту „Посебни делови зграде“ постоје два локала у приземљу и то: локал 01 који има две етажне, у сутерену површине 18,82 м² и у приземљу површине 36,69 м² и локал 02 који се налази само у приземљу и има површину од 48,22 м². Једина површина која одговара површини локала из уговора о суинвестирању од 29.01.2010. године између „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад и „Delting“ ДОО Нови Сад је површина приземног дела локала 01, будући да локал 02 има значајно већу површину. Над привредним друштвом „Delting“ ДОО Нови Сад спроведен је поступак принудне ликвидације, па је ово друштво брисано из регистра АПР-а 28.08.2019. године, а тужилац је једини члан овог друштва са 100% удела.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је примењујући одредбе чланова 20, 21, 22. и 33. Закона о основама својинскоправних односа и чланова 103. и 210. Закона о облигационим односима одбио примарни и евентуални тужбени захтев тужиоца. Становиште овог суда је да не постоје разлози за ништавост уговора о заједничкој изградњи од 25.09.2015. године који је закључен између тужених ББ и ВВ, нити за ништавост уговорне одредбе из члана 8. став 1. тачка 3. уговора о суинвестирању од 25.09.2012. године који је закључен између тужених ГГ и ББ, јер се не ради о вишеструкој продаји истих непокретности. Ово из разлога што уговор о суинвестирању који је закључен 29.01.2010. године између „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад и „Delting“ ДОО Нови Сад (чији је тужилац био законски заступник и члан са 100% удела) представља уговор о (заједничком) грађењу у смислу члана 630. ЗОО на основу кога је предузеће тужиоца до краја 2011. године учествовало у изградњи стамбеног објекта у улици ... бр. .. у Новом Саду и по овом уговору је требало да стекне својину на одређеним посебним деловима ове зграде као новим стварима у смислу члана 21. ЗОСПО. Међутим, како ови уговарачи као суинвеститори нису завршили његову изградњу, већ је објекат завршен тек крајем 2016. године и то улагањем новчаних средстава од стране купаца станова и локала, самим тим тужилац није могао по основу уговора о грађењу да стекне својину на стану и локалу које није изградио. Из тих разлога, нашао је да нема ништавости ни касније закључених уговора према члану 103. ЗОО, па је последично томе одбио захтев тужиоца да се утврди да је власник локала број 1 (који је био предмет уговора од 25.09.2015. године између тужених ББ и ВВ), као и захтев да се обавезе тужени ВВ да му преда у посед овај локал. У погледу захтева тужиоца да се утврди да је власник стана бр. .. на четвртном спрату и да се обавезе тужена ГГ да му преда у посед овај стан, закључак

првостепеног суда је да не постоји идентитет стана који је према одредби члана 8. став 1. тачка 3. уговора од 25.09.2012. године добила тужена ГГ (а то је стан број .. на четвртом спрату површине 30,64 м²) са станом који је требао да добије тужилац по уговору о суинвестирању од 29.01.2010. године (стан са галеријом бр. .. у поткровљу површине 44,38 м²), већ да се тај стан по идентитету може пројектовати на садашњи стан број .. на четвртом спрату, који није у власништву тужене ГГ, те у том смислу ова тужена није пасивно легитимисана. У погледу локала 02 који је требао да припадне тужилац по уговору о суинвестирању од 29.01.2010. године, првостепени суд је закључио да такав локал не постоји, али да је уз занемарљиву разлику идентичан површини приземног дела локала Л1, који има и сутеренски део. Одлучујући о евентуалном тужбеном захтеву, становиште првостепеног суда је да тужени ББ и тужена ГГ сагласно члану 452. ЗОО могу да одговарају за дугове ранијег инвеститора али само до вредности активе преузете имовинске целине, те да тужилац стога неосновано потражује садашњу тржишну вредност стана и локала који су били предмет уговора о суинвестирању од 29.01.2010. године јер није учествовао у њиховој изградњи, већ има право на новчано потраживање у висини вредности радова и материјала уложених у изградњу предметне зграде, а коју висину није доказао.

Другостепени суд је у свему прихватио као правилна изнета становишта и закључке првостепеног суда.

По оцени Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право.

Према члану 21. Закона о основама својинскоправних односа (ЗОСПО), по самом закону право својине се стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржањем, стицањем својине од невласника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом. Према одредби члана 22. став 1. истог закона, лице које од свог материјала својим радом изради нову ствар стиче право својине на ту ствар.

Уговор о грађењу дефинисан је у члану 630. Закона о облигационим односима (ЗОО) као уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену. Према одредби става 2. истог члана, уговор о грађењу мора бити закључен у писменој форми.

Наиме, у предметој парници не ради се о вишеструкој продаји истих непокретности (станава и локала), како је то тужилац тврдио у тужби и током поступка, већ се ради о стицању својине на посебним деловима зграде као новој ствари насталој грађењем. У конкретном случају је привредно друштво „Delting“ ДОО Нови Сад, чији је тужилац био једини члан са 100% удела и законски заступник, требало по основу заједничког грађења са привредним друштвом „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад као инвеститором изградње стамбеног објекта у улици ... у Новом Саду да стекне право својине на једном локалу и једном стану када предметна зграда буде завршена. По пројектној документацији и издатој грађевинској дозволи, стамбени објекат чију су градњу започели је требао да има сутерен, приземље, три спрата и поткровље, а предузећу тужиоца је, према уговору о суинвестирању од 01.03.2007. године који је по својој правној природи уговор о заједничкој градњи, требао да припадне у својину стан

са галеријом у поткровљу означен бројем .. укупне површине 44,38 м² (од чега је површина основе стана 30,64 м², а галерије 13,74 м²) и локал у приземљу означен као „локал 02“ површине 37,51 м². Дакле, основ стицања својине на предметном стану и локалу је требало да буде стварање нове ствари грађењем, а не купопродаја јер се ради о будућој ствари, па како наведена привредна друштва као суинвеститори нису завршили започету градњу предметног објекта, то су правилно нижестепени судови закључили да по том основу тужилац не може да стекне својину на предметним посебним деловима зграде, без обзира што уговор о суинвестирању од 01.03.2007. године никад није раскинут. Ово посебно у ситуацији када је утврђено да је у току градње, коју су завршили станари као суинвеститори, одступљено од пројекта на основу ког је добијена грађевинска дозвола тако што је уместо зграде са три спрата и поткровљем изграђена зграда са четири спрата и два нивоа поткровља, односно да је првобитно пројектовано поткровље претворено у четврти спрат због чега у коначно завршеном вишестамбеном објекту (за који је донето решење о озакоњењу 14.11.2016. године, које је постало правноснажно 28.11.2016. године и које је донето на име власника посебних делова тог објекта међу којима нема тужиоца) не постоји стан бр .. у поткровљу, већ је на месту тог стана изграђен стан број .. на четвртом спрату истог распореда просторија и приближно идентичне површине од 30,51 м² (у односу на основу претходног стана), али без галерије. При томе, тужена ГГ није добила у својину овај стан, већ је њој по основу уговора о суинвестирању са туженим ББ од 25.09.2012. године припао у својину (између осталог) стан број .. на четвртом спрату површине 30,64 м². У погледу локала утврђено је да у завршеној згради има два локала у приземљу, при чему је „локал 02“ далеко веће површине (48,22 м²) у односу на „локал 02“ површине 37,51 м² који је тужиоцу требао да припадне по уговору о суинвестирању од 29.01.2010. године, због чега не постоји идентитет ова два локала. У односу на „локал 01“ на који тужилац претендује са правом својине утврђено је да се ради о локалу са две етажe – у приземљу површине 36,69 м² и у сутерену површине 18,82 м² и да је овај локал у целој својој површини припао туженом ВВ на основу уговора о суинвестирању од 29.09.2015. године са туженим ББ за уложених 30.000 евра у завршетак градње.

Није спорно да је тужилац, односно његово предузеће уложило одређену имовинску вредност у виду рада и материјала за изградњу стана и локала према дефинисаном пројекту изградње, али оно што је уговорено није настало, па нема основа за стицање својине по основу уговорене заједничке градње у смислу цитираних одредби чланова 21. и 22. ЗОСПО. Стан и локал на начин како су одређени и дефинисани у уговору о суинвестирању од 29.01.2010. године нису постојали у моменту када је стала градња и закључен уговор о преносу права 16.01.2012. године са тадашњег инвеститора „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад на тужену ГГ и њеног покојног супруга, на које су пренета сва инвеститорска права и обавезе у погледу наставка градње и завршетка објекта. У таквој ситуацији, правилно је становиште нижестепених судова да је овај уговор по својој правној природи уговор о преносу имовинске целине у смислу члана 452. став 1. ЗОО и да тужилац нема основа за утврђење права својине на одређеним посебним деловима завршене зграде, нити право на њихову новчану противвредност у висини тржишне вредности, већ само право на одређено новчано потраживање у висини вредности уложеног рада и материјала у изградњу предметне стамбене зграде и то само до вредности активе пренете имовинске целине, што тужилац није доказао у овој парници сходно процесним правилима о терету доказивања из члана 231. ЗПП (код утврђења да предузеће тужиоца када је

изводило уговорене радове није достављало инвеститору рачуне за изведене радове, отпремнице за испоручени материјал, нити је водило грађевински дневник).

Из свих изложених разлога, нису основани ревизијски наводи тужиоца о погрешно примењеном материјалном праву.

Зато је Врховни суд, применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци ове пресуде.

**Председник већа - судија
Звездана Лутовац, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**