



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 9039/2022
03.10.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиоца Привредног друштва „Чуперак плави“ ДОО из Ниша, чији је пуномоћник Јелена Алексић адвокат из ..., против тужених АА из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Марко Ристић адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, утврђења права својине и накнаде материјалне штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3558/2021 од 16.03.2022. године, у седници одржаној дана 03.10.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3558/2021 од 16.03.2022. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених за накнаду трошкова поступка по ревизији.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Нишу П 116/19 од 06.10.2021. године, ставом првим изреке, одбијени су као неосновани тужбени захтеви којима је тужилац тражио да се утврди да је ништав уговор о купопродаји Ов. .../... од 08.12.2011. године, закључен са туженим АА из ... и да је ништав уговор о купопродаји Ов. .../... од 08.12.2011. године, закључен са туженом ББ из ..., што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом другим изреке, усвојен је противтужбени захтев тужене ББ из ... и утврђено да је тужена стекла право својине на стану број ... површине 42,21м² и стану број ... површине 54,11м² у ... зграде у улици ... број ... у ..., постојеће на парцели .../... уписане у лист непокретности ... КО ..., што је тужилац дужан признати и трпети да тужена укњижи у катастру непокретности право својине на описаним становима, а у противном ће јој ова пресуда служити као основ за укњижбу. Ставом трећим изреке, наложено је тужиоцу да преда у државину туженој ББ из ... кључеве стана број ... површине 42,21м² и стана број ... површине 54,11м² у поткровљу зграде у улици ... број ... у Ставом четвртим изреке, усвојен је противтужбени захтев туженог АА из ... и утврђено да је тужени стекао право својине на стану број ... површине 43,56м² и стану број ... површине 53,53м² у ... зграде у улици ... број ... у ..., постојеће на парцели .../... и уписане у лист непокретности ... КО ..., што је тужилац дужан признати и трпети да тужени укњижи у катастру непокретности право својине на описаним становима, а у

противном ће му ова пресуда служити као основ за укњижбу. Ставом петим изреке, наложено је тужиоцу да преда у државину туженом АА кључеве стана број ... површине 3,56м² и стана број ... површине 53,53м² у ... зграде у улици ... број ... у Ставом шестим изреке, одбијен је противтужбени захтев којим је тужена ББ из ... тражила да се обавезе тужилац на исплату накнаде штете - месечне закупнине за станове број ... и ... у улици ... број ... у ..., у укупном износу од 11.277,42 евра са каматом по стопи прописаној Законом о затезној камати почев од 08.11.2019. године, на новчане износе наведене у том ставу изреке. Ставом седмим изреке, одбијен је противтужбени захтев којим је тужени АА из ... тражио да се обавезе тужилац на исплату накнаде штете - месечне закупнине за станове број ... и ... у улици ... број ... у ..., у износу од 300 евра месечно у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате почев од 08.11.2016. године са затезном каматом по стопи прописаној Законом о затезној камати почев од 08.11.2019. године. Ставом осмим изреке, обавезан је тужилац да накнади туженом АА трошкове парничног поступка у износу од 377.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом деветим изреке, обавезан је тужилац да накнади туженој ББ из ... трошкове парничног поступка у износу од 390.300,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 3558/2021 од 16.03.2022. године одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Нишу П 116/2019 од 06.10.2021. године у првом, другом, трећем, четвртном, петом, осмом и деветом ставу изреке.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужени су у одговору на ревизију предложили да се иста одбије као неоснована и тужилац обавезе на накнаду трошкова поступка поводом тог правног лека.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да тужиочева ревизија није основана.

У спроведеном 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, тужиоцу је решењем о одобрењу за изградњу од 06.05.2011. године (којим је извршена промена инвеститора) одобрена изградња зграде на парцели .../... КО ..., у улици Тужилац је у фази „сиве градње“, због финансијских потешкоћа ступио у суинвеститорски однос са ВВ, који је био заинтересован да заврши изградњу. Тужилац је том лицу издао генерално овлашћење да у његово име може потписати и оверити купопродајне уговоре, и урадити све потребне радње пред надлежним органима за ове послове, ради продаје непокретности у тужиочевом власништву, станова број ... и ... површине од по 100м² у ... стамбено-пословног објекта у улици ... број ... у ... у недовршеном и виђеном стању. Потпис тужиоца - властодавца на том овлашћењу оверен је код суда 08.11.2011. године, под Ов. .../... . На основу тог овлашћења ВВ је 08.11.2011. године код суда оверио два

уговора о купопродаји од 02.11.2011. године - са туженим АА за стан број ... површине 100м² и са туженом ББ за стан број ... површине 100м² у поткровљу означене стамбено-пословне зграде, урађених у грубим грађевинским радовима. Оба уговора садрже идентичне клаузуле о исплаћеној продајној цени са обрачунатим порезом на додату вредност путем компензације у грађевинском материјалу (члан 3) и предаји станова у државину купцима, са обавезом продавца да их прикључи на електромережу, водовод и канализацију (члан 4). Заступник тужиоца присуствовао је овери како пуномоћја, тако и означених уговора о купопродаји. Истог дана када су закључени купопродајни уговори ВВ је са туженим АА и ГГ (оцем тужене ББ) закључио уговор о пословно-техничкој сарадњи, у којем се идентификовао као једини и искључиви власник станова број ... и ... укупне површине од 200м² урађених у грубим грађевинским радовима у ... зграде у улици ... број ... у ..., које продаје својим сауговорачима са којима се договорио да укупна цена станова буде исплаћена компензацијом - уступањем стана број ... у улици ... број ... у ... и испоруком грађевинског материјала у вредности од 60.000 евра. Тужени АА и ГГ су сукцесивно испоручивали ВВ грађевински материјал по издатим отпремницама. Тужилац и ВВ су своје међусобне односе регулисали након закључења наведених купопродајних уговора - уговором о регулисању међусобних односа поводом заједничке изградње Ов. .../... од 16.10.2012. године. Потписници уговора су међусобно признали право својине, државине и слободног располагања становима, и по том уговору ВВ припали су стан број ... површине 42,50м², стан број ... површине 44,50м², стан број ... површине 53,70м² и стан број ... површине 56м², сви у ... зграде. Накнадно су закључена и два анекса тог уговора - Ов. .../... од 20.06.2013. године, по којем је тужиоцу припао стан број ... у ... зграде и Ов. .../... од 23.10.2013. године, по којем је тужиоцу припао и стан број ... на ... спрату зграде. У катастру непокретности тужилац је уписан као власник свих станова у згради у улици ... број ... у Станови број ... и ... у ... зграде одговарају стану број ... из уговора о купопродаји од 08.11.2011. године, а станови број ... и ... одговарају стану број ... из уговора о купопродаји од истог датума. Тужени су сопственим средствима изградили ове станове.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да тужилац није доказао своје тврдње на којима је засновао захтев за утврђење ништавости купопродајних уговора закључених са туженима. По становишту тог суда, оба купопродајна уговора садрже неопходне елементе из чланова 455-466 Закона о облигационим односима јер је њихов предмет могућ, допуштен и одређен, а закључио их је тужиочев пуномоћник на основу датог овлашћења, а тужени су доказали да су продајну цену исплатили на уговорени начин и да су својим средствима изградили станове у поткровљу зграде. Из тих разлога, првостепени суд је одбио тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о купопродаји и усвојио противтужбени захтев за утврђење права својине тужених на предметним становима, и за њихову предају у државину.

Другостепени суд је, прихватајући разлоге нижестепеног суда наведене у образложењу његове пресуде, одбио тужиочеву жалбу. И по налажењу тог суда, оспорени купопродајни уговори нису противни принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, јер је њихов предмет одређен, могућ и допуштен, а купопродајна цена се може одредити на основу подтака из уговора (члан 462. став 1. Закона о облигационим односима), према вредности грађевинског материјала за који постоје отпремнице. Тужени, по становишту другостепеног суда, зато имају ваљане правне

основе за стицање права својине на незавршеним становима, а својим радом и средствима су завршили њихову изградњу и на тај начин стекли право својине, због чега постоји обавеза тужиоца да им те станове преда у државину.

Изложено правно становиште нижестепених судова прихвата и ревизијски суд, због чега наводе ревидента о погрешној примени материјалног права оцењује као неосноване.

Према одредби члана 26. Закона о облигационим односима, уговор је закључен када су странке постигле сагласност воља у погледу битних састојака уговора. Оно што одређује један уговор јесте предмет и садржина обавеза уговорних страна, па се зато питање одређености предмета уговора мора ценити у складу са правом вољом уговорних страна. Одредбом члана 50. наведеног закона прописано је да предмет обавезе не мора бити прецизно одређен, довољно је да на основу садржине уговора он буде одредив. У том смислу, по схватању ревизијског суда, довољно је да уговор садржи податке на основу којих се у датим околностима може утврдити намера уговорних страна у погледу предмета и садржине обавеза. С тога, предмет обавезе је одредив када се на основу садржине уговора и воље странака зна на шта се облигација односи, због чега степен одређености предмета обавезе може бити различит, у зависности од околности сваког конкретног случаја.

У овом случају, основаност тужбеног захтева за утврђење ништавости куппродајних уговора због неодређености, односно неодредивости цене треба посматрати са становишта свих околности, а посебно оних које одређују однос тужиоца и његовог суинвеститора ВВ, а затим и уговорни однос са туженима. У том односу суинвеститор је имао обавезу да изведе све радове на објекту (члан 6. став 2. уговора о регулисању међусобних односа по основу заједничке изградње од 16.10.2012. године) и зато му је дато овлашћење да располаже незавршеним становима у поткровљу зграде, и да њихову цену наплати у грађевинском материјалу потребном за завршетак изградње. Вредност - цена тих станова није била непозната тужиоцу и она је износила 72.000 евра (исказ заступника тужиоца од 13.09.2019. године). Испоручени грађевински материјал није ни требало да буде предат тужиоцу, већ је требало да се искористи за завршетак изградње зграде, а ту обавезу по договору са тужиоцем имао је суинвеститор којем је зато грађевински материјал и испоручен.

Осим тога, о неодређености предмета уговора не може се говорити након што је преузета уговорна обавеза у целости и у претежном делу извршена, а тужени своју обавезу плаћања цене на уговорени начин извршили сукцесивном испоруком грађевинског материјала.

Оспорени уговори закључени су без прекорачења наведених у пуномоћју које је тужилац издао. Уговори су закључени у форми прописаној чланом 4. став 1. тада важећег Закона о промету непокретности и представљају ваљане правне основе за стицање права својине на незавршеним становима у поткровљу зграде, у смислу члана 33. Закона о основама својинскоправних односа. Тужени су доказали изградњу ових станова - тужилац није доказао да је он извео радове на њиховом завршетку и формирању четири стана у поткровљу зграде, и на тај начин су стекли право својине на предметним становима.

Из наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у првом ставу изреке.

Трошкови одговора на ревизију по оцени Врховног суда, нису били нужни. Зато је захтев тужених за њихову накнаду одбијен и применом члана 165. став 1. у вези члана 154. став 1. ЗПП, одлучено као у другом ставу изреке.

Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић