



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 251/2024
17.10.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца Грађевинско друштво РАД Друштвено предузеће Београд у стечају, чији је пуномоћник Александар Драговић, адвокат у ..., против тужене АА рођ. ... из ..., чији је пуномоћник Владислав Костић, адвокат у ..., ради утврђења ништавости, вредност предмета спора 4.722.044,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 11Пж 6496/22 од 26.01.2023. године, у седници већа одржаној 17.10.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

Ревизија тужиоца се **УСВАЈА, УКИДА** се пресуда Привредног апелационог суда 11Пж 6496/22 од 26.01.2023. године и предмет се враћа том суду на поновно суђење.

Образложење

Привредни суд у Београду је донео пресуду П 780/2022 дана 11.05.2022. године, исправљену решењем П 780/22 од 22.06.2022. године, у парници тужиоца Грађевинско друштво РАД Друштвено предузеће Београд у стечају, против тужене Стечајне масе Предузећа за производњу, промет и услуге КВАНТЕКС ДОО Лозница у стечају и тужене АА рођ. ... из ..., којом је у ставу I изреке усвојио тужбени захтев тужиоца и утврдио да је ништав Уговор о продаји стана од 12.05.2006. године Ов 2891/06 Општински суд у Лозници од 12.05.2006. године, закључен између правног претходника туженог Квантекс доо Лозница и тужене ББ из .., те обавезао тужену да се са свим лицима и стварима исели из стана у насељу ..., ..., објекат Е, ламела Л2, стан број ..., ближе одређеног у изреци и исти преда у искључиву државину тужиоцу, што је тужени дужан да призна и трпи; у ставу II изреке обавезао тужене да тужиоцу накнаде трошкове парничног поступка у износу од 500.013,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Привредни апелациони суд је пресудом 11Пж 6496/22 од 26.01.2023. године у I ставу изреке преиначио пресуду Привредног суда у Београду П 780/2022 од 11.05.2022. године, исправљену решењем П 780/22 од 22.06.2022. године тако што је одбио тужбени захтев тужиоца да се утврди да је ништав Уговор о продаји стана од 12.05.2016. године Ов 2891 Општински суд у Лозници од 12.05.2006. године закључен између тужених и одбио тужбени захтев да се обавезе тужена да са са свим лицима и

стварима исели из стана у насељу ..., ..., објекат Е, ламела ..., стан број ..., ближе одређен у изреци, и да исти преда у искључиву државину тужиоцу, те обавезао тужиоца да туженој на име трошкова парничног поступка исплати износ од 200.250,00 динара и на име трошкова другостепеног поступка износ од 189.820,00 динара.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је изјавио дозвољену и благовремену ревизију којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Након доношења другостепене пресуде, из Регистра стечајних маса који се води код Агенције за паривредне регистре је 10.04.2023. године брисан тужени Стечајна маса Предузеће за производњу, промет и услуге КВАНТЕКС ДОО Лозница у стечају, на основу правноснажног решења о закључењу поступка стечаја над наведеном стечајном масом Ст 9/14 од 02.03.2023. године, те је прекинут поступак у односу на туог туженог, што је утврђено решењем Привредног суда у Београду П 780/22 од 23.01.2024. године, те је ревизијски суд донео одлуку у изреци у односу на тужену АА рођ.

Врховни суд је испитао побијану правноснажну пресуду донету у другом степену по одредбама 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/2011 ... 10/2023 – др. закон) и одлучио да је ревизија тужиоца основана.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, на основу којег је донета побијана пресуда, тужилац и правни претходник туженог привредног друштва у стечају, закључили су Уговор о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине на стамбено-пословном објекту Е у насељу ... у Београду, 29.01.2003. године, оверен код суда, којим се Квантекс обавезао да организује изградњу, односно да изгради започети стамбено-пословни објекат Е ламела Л1 и Л2 и Л3, да у потпуности финансира изградњу тог објекта, а тужилац као инвеститор се обавезао да плати све преостале накнаде на име уређења грађевинског земљишта и партиципацију за одређене прикључке, те да сразмерно извршеним улагањима у изградњу и опремање објекта изврше физичку деобу посебних делова, и сачинили су списак станова и локала који припадају тужиоцу, односно туженом Квантекс. Тужилац је до краја 2004. године изградио читав објекат, а 18.05.2004. године су исте стране закључиле анекс уговора, такође оверен код суда, којим су се споразумели да поделе изграђене посебне делове према писаним спецификацијама, према којима је предметни стан припао овде тужиоцу. Правни претходник привредног друштва Квантекс доо Лозница, као продавац и тужена АА, као купац, закључили су уговор о продаји истог стана, оверен код суда 12.05.2006. године, на који уговор се односи тужбени захтев за утврђење ништавости, када је стан већ био изграђен и тужена је ступила у посед стана истог дана и до данас је у поседу. Тада стан није био укњижен ни на тужиоца, ни на правног претходника туженог привредног друштва, односно није било никаквог уписа за предметни стан. Продавац је гарантовао купцу да на продатом стану не постоје никакви терети нити права других лица којима се умањују или оптерећују уговором стечена права купца. Првостепени суд је утврдио и да је туженој директор Квантекса предочио уговор о заједничкој изградњи са прилогом и показао јој да се стан налази у прилогу уговора, али се са чињеницом да постоји анекс уговора упознала 2017. године када је поднела захтев за упис. Тужена је уписана у катастар непокретности 16.10.2017. године, као држалац стана. Утврђено је да је правноснажном пресудом П 3717/12 од 27.03.2015. године одбијен тужбени захтев Квантекса према овде тужиоцу, којим је тражио утврђење својинског удела на стану који је предмет овог спора.

На основу тако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о купопродаји који је закључила тужена као купац са привредним друштвом Квантекс, јер је продавац располагао станом који није припадао њему, већ тужиоцу, на основу уговора о заједничкој изградњи са анексом, и грађењем, с обзиром да је решење о грађевинској дозволи гласило на тужиоца, налазећи да се тужена не може сматрати савесним купцем. Ово утврђење је првостепени суд засновао на закључку да уговор о заједничкој изградњи и анекс не могу представљати легитимну основу на којој је тужена као купац стана стекла уверење да продавац има право да располаже станом, а да је била дужа да сазна спецификацију станова сходно Уговору о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине на стамбено-пословном објекту Е у насељу ... у ..., што је навела да је учинила.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду на темељу закључка да је управо тужено привредно друштво Квантекс као суинвеститор приликом изградње стамбено-пословног објекта у коме се налази и спорни стан, црпео овлашћење за продају стана из Уговора о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине на стамбено-пословном објекту од 29.01.2003. године, на основу ког се легитимисао за продају спорног стана, да је тужилац као суинвеститор претпостављени ванкњижни власник на спорној непокретности, а да је тужена од правног претходника туженог Квантекс као суинвеститора и претпостављеног ванкњижног власника купила спорни стан, да се савесност тужене претпоставља, а да тужилац није пружио доказе на околност несавесног поступања тужене. Шта више, другостепени суд обрнуто закључује у односу на закључак првостепеног суда, да тужена јесте била савесна приликом куповине спорног стана и да је извршила увид у расположиву документацију, те предузела све радње које је објективно била у могућности да провери чињенице постојања овлашћења продавца да располаже станом, а да чињеница да је у тренутку закључења уговора већ извршено разграничење међусобних односа тужиоца и правног претходника Квантекса нема утицаја на другачију одлуку, будући да тужена као савестан купац не може трпети штетне последице. Надаље, другостепени суд се позива на јачи правни основ тужене од тужиоца, у смислу члана 41. став 2. Закона о основама својинскоправних односа. Даље, позива се на одредбу члана 103. став 2. ЗОО, према којем, ако је закључење одређеног уговора забрањено само једној страни, уговор ће остати на снази ако у закону није што друго предвиђено за одређени случај, а страна која је повредила законску забрану сносиће одговарајуће последице. Коначно, позивом на одредбе члана 4. Закона о промету непокретности и посед тужене на стану, сматра да су испуњени услови за пуноважност уговора о промету непокретности, те одбија тужбене захтеве. Другостепени суд сматра битним да је правноснажном пресудом Привредног суда у Београду П 3717/2012, на коју се позвао и првостепени суд, као на пресуду којом је одбијен тужбени захтев Квантекса према овде тужиоцу за утврђење својинског удела на предметном стану, одбијен тужбени захтев за излучење стана из стечајне масе туженог Квантекс, као на пресуду којом су разграничени пословни односи између тужиоца и Квантекса у вези са спорном непокретношћу.

Врховни суд налази да се закључци другостепеног суда у примени материјалног права засад не могу прихватити за правилне.

Потпуно су супротни закључци првостепеног и другостепеног суда о савесности тужене као купца предметног стана по спорном уговору. Нису расправљене све

чињенице од значаја за тај закључак. Није утврђена садржина спецификације о подели посебних делова стамбено-пословног објекта коју су странке суинвеститори сачинили уз Уговор о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине, за коју је првостепени суд утврдио да је тужена навела да је знала. Надаље, другостепени суд је навео да је тужена у време закључења спорног уговора увидом у катастар непокретности утврдила да су и тужилац и правни претходник туженог Квантекс били уписани као имаоци права на стамбеној згради. Нема података о основу таквог уписа, од чега зависи да ли је тужена могла имати сазнања о Анексу Уговора о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине. Од ових чињеница зависи правилан закључак о савесности тужене као купца и држаоца стана, што јесте оспорено у поступку. Тужена је на основу уговора о продаји стана који је оверен у суду, закљученог у форми предвиђеној Законом о промету непокретности, стекла државину стана, коју је имала и у време подношења тужбе за исељење, 19.09.2018. године. Судови се нису изјаснили о примени одредаба Закона о основама својинскоправних односа из члана 28. став 2, као основу за стицање својине тужене одржајем на предметном стану. За примену ове одредбе од значаја је да ли је тужена све време од ступања у посед стана имала државину неометана од стране тужиоца, кога првостепени суд сматра власником стана и у време закључења уговора, а другостепени суд претпостављеним ванкњижним власником исто као и правног претходника туженог Квантекс. О томе нису расправљене чињенице.

У поновљеном поступку другостепени суд ће расправити сва питања од значаја за својину на предметном стану у време располагања спорним уговором, и питања од значаја за савесност тужене као држаоца стана по уговору који јесте законити основ стицања, што је од значаја за одлуку о тужбеном захтеву за исељење тужене.

Свакако, одлука о тужбеним захтевима не може бити донета на основу одредбе члана 41. став 2. Закона о основама својинскоправних односа, нити члана 103. став 2. Закона о облигационим односима, јер се не могу применити на конкретну спорну ситуацију.

Због изнетих недостатака је укинута другостепена пресуда и предмет је враћен другостепеном суду на поновно суђење, по одредби члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

Коначно, за одлуку о тужбеном захтеву за предају стана тужиоцу, у поновном поступку биће од значаја и чињеница да тужилац Грађевинско предузеће РАД Друштвено предузеће Београд – у стечају не егзистира као такав од 03.06.2024. године, с обзиром да је обустављен стечајни поступак у односу на тог стечајног дужника и настављен стечајни поступак у односу на стечајну масу, што је јавни податак из регистра привредних субјеката код Агенције за привредне субјекте.

**Председник већа – судија
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић