



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 23833/2023
24.04.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., као правног следбеника сада покојног ББ, бившег из ..., чији је пуномоћник Тијана Комазец, адвокат из ..., против туженог ВВ из ..., као правног следбеника сада покојног ГГ, бившег из ..., чији је пуномоћник Милош Батина, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2033/23 од 27.04.2023. године, у седници одржаној 24.04.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2033/23 од 27.04.2023. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 7379/17 од 17.01.2023. године, ставом првим изреке, одбијен је, као неоснован тужбени захтев тужиле да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности који је оверен пред Четвртим општинским судом у Београду под Ов. бр. 325/2000 дана 07.04.2000. године, закључен између правног претходника тужиле сада покојног ББ, као продавца и правног претходника туженог сада покојног ГГ, као купца. Ставом другим изреке, одбијен је предлог туженог за прекид поступка до окончања поступка легализације објекта саграђеног на кп. бр. ... КО Савски Венац. Ставом трећим изреке, обавезана је тужиле да туженом на име трошкова поступка исплати износ од 489.000,00 динара. Ставом четвртим изреке, одбијен је предлог туженог за ослобађање обавезе плаћања судских такси.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2033/23 од 27.04.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је, као неоснована жалба тужиле и потврђена првостепена пресуда у ставу првом и трећем изреке. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиле за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилца је благовремено изјавила ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23), Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиле неоснована.

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, а у поступку пред другостепеним судом нема пропуста у примени одредаба Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиле, сада покојни ББ био је корисник кп. бр. ... КО Савски Венац (старог премера кп. бр. .. КО Београд 7) и са правним претходником туженог сада покојним ГГ постигао је усмени споразум да ГГ на тој парцели изгради објекат за себе и да у исто време у истом дворишту изгради други објекат за ББ, чија је градња већ била започета. ГГ је изводио грађевинске радове на оба објекта о свом трошку, без прибављене грађевинске дозволе. Дана 09.03.2000. године, извршен је инспекцијски преглед извршених радова, у записнику је као инвеститор наведен ББ и описано је стање изведених радова на два потпуно нова објекта која су грађена без одобрења за градњу. Први објекат је димензија 10,75 x 11,05 + 6 x 7 м, изграђен је подрум, приземље и у току је изградња спрата, и да је изливено 19 стубова. Други објекат је димензија 16,95 x 11,90 м + 2 x 6,70 м, изграђена је приземна плоча, ЛМТ таваница висине 3,40 м и стубови 25 x 25 цм, као и да су озидани зидови Д=25. Решењем Одељења за инспекцијске послове Општине Савски Венац од 13.03.2000. године, инвеститору ББ наложено је да одмах обустави радове на оба објекта. Након доношења наведеног решења ББ и ГГ су 07.04.2000. године закључили спорни уговор о купопродаји непокретности који је оверен пред Четвртим општинским судом у Београду под Ов. бр. 325/2000, којим ББ продаје купцу ГГ ванкњижно право власништва на непокретности – кући у улици ... бр. 10 у Београду на кп. бр. .. површине 400 м², са правом коришћења наведене парцеле у површини од 10 ари за купопродајну цену од 1.000.000,00 динара, која је у целости исплаћена. У уговору је констатовано да ће купац ГГ ући у државину непокретности тек након што изгради наставак пута од улице ... до наведеног објекта. Уговорне стране су констатовале да је предмет продаје објекат у изградњи, са степеном изграђености 80%. Купац ГГ се обавезао да обезбеди грађевинску дозволу за предметну непокретност, као и друге сагласности које су потребне за стављање непокретности у функцију. Продавац је дозволио да се купац укњижи у јавној књизи. На овај промет је плаћен порез на пренос апсолутних права 20.04.2000. године у износу од 97.934,64 динара, за 21,87% степена изграђености. Истог дана ББ и ГГ закључили су споразум у коме је у члану 1. констатовано да је између истих уговорних страна закључен уговор о купопродаји непокретности у изградњи и да су уговорне стране сходно закљученом купопродајном уговору сагласне да се радови на објекту ББ и на објекту ГГ одвијају истовремено и да квалитет изведених радова на тим објектима мора бити подједнак. Дана 11.04.2000. године, извршен је други инспекцијски преглед изведених грађевинских радова и констатовано је да су радови настављени, након 09.03.2000. године, па је 14.04.2000. године инвеститору ББ наложено рушење објекта. Закључком Одељења за инспекцијске послове Општине Савски Венац од 17.04.2000. године обустављен је поступак инспекцијског надзора за

предметне објекте инвеститора ББ уз образложење да је инвеститор објекат у изградњи без дозволе продао уговором о купопродаји од 07.04.2000. године. ГГ је наставио извођење радова на изградњи оба објекта, али објекте није завршио. Након покретања ове парнице по захтеву ГГ за легализацију објекта у улици ... бр 10, донето је решење о грађевинској и употребној дозволи за тај објекат 30.07.2010. године, након чега је ГГ отуђио наведени објекат уговором о купопродаји привредном друштву „Тончев градња“ д.о.о. Сурдулица 28.09.2010. године, а ово привредно друштво је уписало своје право својине на објекту и кп. бр. ... КО Савски Венац. Решењем Секретаријата за послове озакоњења објеката Градске управе Града Београда од 10.09.2021. године, дозвољено је понављање поступка окончаног решењем о грађевинској и употребној дозволи за предметни објекат и поништено је решење о грађевинској и употребној дозволи Секретаријата за послове легализације објеката Града Београда од 30.07.2010. године, којим су одобрени радови на изградњи породично-стамбеног објекта у улици ... број 10 у Београду, на кп. бр. ... КО Савски Венац. Решењем Грађевинског инспектора Секретаријата за инспекцијске послове Градске управе Града Београда од 23.06.2022. године, наређено је инвеститору радова привредном друштву „Тончев Градња“ д.о.о. Сурдулица да поруши објекат у улици ... број 10 у Београду.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили, као неоснован тужбени захтев тужиље, са образложењем да предметни уговор о купопродаји непокретности није противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима и да има могућ, одређен и допуштен предмет. Предмет уговора је објекат у изградњи и такав предмет је био могућ и одредив, јер је тај објекат убрзо завршен, легализован и продат трећем лицу које је успело да се укњижи у катастру непокретности. Уговор о продаји објекта у изградњи закључен је са заједничком намером уговорних страна да формализује раније склопљени договор о заједничкој изградњи у коју ББ улаже парцелу на којој има право коришћења, а ГГ о свом трошку гради један објекат за себе (онај који је означен као предмет продаје) и други за ББ. Околност што је орган управе дозволио понављање поступка окончаног решењем о грађевинској и употребној дозволи и што је наложио трећем лицу да уклони објекат не утиче на пуноважност предметног уговора о купопродаји, јер се тужбени захтев не односи на својину на објекту и земљишту, већ само на пуноважност уговора. По оцени нижестепених судова неосноване су тврдње тужиље да предметни уговор о купопродаји представља фиктиван правни посао и да је закључен искључиво са намером да се спречи рушење објеката у ... бр. 10 у Београду по налогу инспекције, с обзиром да су утврдили да је стварна воља уговорних страна била реализација споразума о изградњи и да је с тим у вези и закључен предметни уговор.

По оцени Врховног суда, супротно наводима ревизије, нижестепени судови су правилном применом материјалног права одбили, као неоснован тужбени захтев тужиље, правилно налазећи да у конкретном случају предметни уговор није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима, нити се ради о фиктивном или симулованом уговору, због чега нису испуњени услови из члана 66. и 103. Закона о облигационим односима (ЗОО), да би се исти сматрао ништавим.

Законом о облигационим односима (ЗОО) прописано је и то чланом 10. да стране у облигационим односима су слободне, у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја, да своје односе уреде по својој вољи. Чланом 12. да у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавезе из тих односа стране су

дужне да се придржавају начела савесности и поштења. Чланом 13. да је забрањено вршење права из облигационих односа противно циљу због кога је оно законом установљено или признато. Чланом 46. став 1. да уговорна обавеза може се састојати у давању, чињењу, нечињењу или трпљењу, док је ставом 2. истог члана прописано да она мора бити могућа, допуштена и одређена, односно одредива. Чланом 47. прописано је да кад је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив, уговор је ништав. Чланом 66. ставом 1. прописано је да привидан уговор нема дејства међу уговорним странама, док је чланом 103. став 1. прописано да уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима је ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

У конкретном случају правни претходник тужиље ББ је, као продавац са правним претходником туженог ГГ, као купцем закључио уговор о купопродаји непокретности у изградњи који је оверен пред Четвртим општинским судом у Београду под Ов 325/2000 дана 07.04.2000. године, и истог дана су закључили споразум којим су у члану 1. констатовали да је између истих уговорних страна закључен уговор о купопродаји непокретности у изградњи који је оверен пред Четвртим општинским судом у Београду под Ов бр 325/2000 дана 07.04.2000. године, а у члану 2. је наведено да сходно закљученом уговору обе стране су сагласне да се радови на објекту из члана 1. споразума и радови на објекту за који је поднет захтев за легализацију број 25/00 од 27.03.2000. године, који објекат се реконструише, одвија истовремено и да квалитет изведених радова на оба објекта мора бити подједнак. Закључењу предметног уговора и споразума претходио је усмени споразум којим је ББ, као корисник кп. бр. ... КО Савски Венац (старог премера кп. бр. .. КО Београд 7) са ГГ постигао усмени споразум, да ГГ на тој парцели изгради објекат за себе и да у исто време у истом дворишту изгради други објекат за ББ, чија је градња већ била започела и да је ГГ изводио грађевинске радове на оба објекта о свом трошку, без прибављене грађевинске дозволе. Код тако утврђеног чињеничног стања и сходно напред цитираним одредбама ЗОО, супротно наводима ревизије, правилан је закључак нижестепених судова да предметни уговор није ништав правни посао, с обзиром да је закључен у писменој форми, да је уговором утврђен предмет уговора, да су га потписале обе уговорне стране и да је уговор оверен од стране суда, из чега следи да је исти закључен у складу са чланом 4. Закона о промету непокретности. Предмет уговора је у самом уговору јасно одређен, јер је наведено је да се ради о објекту у изградњи, који је изграђен 80%, са којих разлога је спорни уговор пуноважан правни посао, закључен са циљем преноса права својине на непокретности која је била предмет тог уговора. Промет непокретности која чини предмет уговора није противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима,

Поред испуњења формалних услова за правну ваљаност закљученог уговора, нижестепени судови су утврдили и да је исти сачињен у складу са постигнутом сагласношћу воља уговорних страна, јер је предмет уговора продаја објекта у изградњи и закључен је са заједничком намером уговорних страна да формализују раније склопљени споразум о заједничкој изградњи у коју ББ улаже парцелу на којој има право коришћења, а ГГ о свом трошку гради један објекат за себе, а други за ББ. Па како је утврђено да је ГГ након закључења уговора наставио извођење радова на изградњи оба објекта и да је на његов захтев извршена и легализација објекта који је био предмет уговора о купопродаји и донето решење о грађевинској и употребној

дозволи за тај објекат 30.07.2010. године, то се у овом случају ради о правно ваљаном правном послу, јер је исти закључен у законом прописаној форми и није у супротности са принудним прописима, јавним поретком или добрим обичајима, чиме нису испуњени услови из члана 103. ЗОО за његову ништавост, што тужбени захтев чини неоснованим, како су то правилно закључили нижестепени судови.

С тим у вези неосновани су наводи ревизије да предметни уговор није оцењен и са становишта његове привидности у смислу члана 66. ЗОО, јер су нижестепени судови утврдили да је предмет уговора продаја објекта у изградњи и да је закључен са заједничком намером уговорних страна да формализују раније склопљени споразум о заједничкој изградњи. Стога су неосновани наводи ревизије да предметни уговор представља фиктиван правни посао и да је закључен искључиво са намером да се спречи рушење објекта у ... бр. 10 у Београду по налогу инспекције, с обзиром на напред наведено односно да је стварна воља уговорних страна била реализација споразума о изградњи.

Врховни суд није ценио наводе ревизије којима се оспорава оцена изведених доказа, с обзиром да се њима заправо оспорава утврђено чињенично стање, што у поступку по ревизији није дозвољено (члан 407. став 2. ЗПП).

Са напред наведених разлога, применом члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић