



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Рев 3218/2019
28.12.2020. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Катарине Манојловић Андрић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужилаца „Ин стан градња“ ДОО са седиштем у Новом Саду, АА, ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ, ЗЗ и ИИ сви из ..., ЈЈ, КК и ЛЛ сви из ..., ЉЉ и ММ обоје из ..., НН из ..., ЊЊ из ..., ОО из ..., ПП из ..., РР из ... и СС из ..., чији је пуномоћник Александар Јаневски адвокат из ..., против туженог ТТ из ..., чији је пуномоћник Гордана Бајић адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2075/19 од 30.05.2019. године, у седници већа одржаној дана 28.12.2020. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2075/19 од 30.05.2019. године и пресуда због пропуштања Вишег суда у Новом Саду П 71/19 од 21.03.2019. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом због пропуштања Вишег суда у Новом Саду П 71/19 од 21.03.2019. године, ставом првим изреке, утврђено је да су тужиоци стекли право да о трошку туженог а у своје име и у својству суинвеститора окончају градњу вишестамбеног објекта у ... у улици ... број .., на парцели .. КО ..., па им је признато право градње и тужени обавезан да им преда у супосед слободну од лица и ствари предметну зграду у изградњи у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде, и да је дужан трпети да тужиоци на основу ове пресуде остваре права пред надлежним државним органима и другим правним лицима. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да на име трошкова поступка исплати тужиоцима износ од укупно 257.600,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде па до исплате, све у року од 15 дана под претњом принудног извршења. Ставом трећим изреке, усвојен је предлог тужилаца за издавање привремене мере и забрањено туженом да отуђи, оптерети или на други начин располаже са непокретности - објектом у изградњи у ... улица ... број .. на парцели .. КО ... до правноснажног окончања овог поступка.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2075/19 од 30.05.2019. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба туженог и потврђена пресуда због пропуштања Вишег суда у Новом Саду П 71/19 од 21.03.2019. године. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

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

Тужиоци су у поднетој тужби тврдили да су закључили предуговоре или уговоре о купопродаји станова у згради у улици ... број .. у ..., на катастарској парцели .. КО ..., чију грађу је тужени започео на основу издате грађевинске дозволе али је грађење прекинуо у фази изведених грубих грађевинских радова. Такође, тужиоци су тврдили да тужени није наставио градњу и након више позива да испуни своје уговорне обавезе - изгради и преда им станове, те да су га зато 31.12.2018. године писмено обавестили да ће остварити право предвиђено чланом 291. Закона о облигационим односима.

Постављеним тужбеним захтевом тужиоци су тражили да се утврди да су стекли право да о трошку туженог, у своје име и у својству суинвеститора окончају градњу вишестамбеног објекта у улици ... број .. на катастарској парцели .. КО ... и да им се призна право градње, а тужени обавезе на предају у супосед зграде у изградњи слободне од лица и ствари и трпљење да тужиоци по основу донете пресуде остваре права пред државним органима и другим правним лицима.

Тужба је, са поуком о обавезном одговору на тужбу, достављена туженом 04.02.2019. године. Тужени није поднео одговор на тужбу.

У таквој процесној ситуацији, нижестепени судови су применом члана 350. став 1. ЗПП, донетом пресудом због пропуштања усвојили тужбени захтев.

По налажењу Врховног касационог суда, таква одлука о тужбеном захтеву се за сада не може прихватити као правилна због погрешне примене материјалног права.

Тужбени захтев, који су судови усвојили пресудом из члана 350. став 1. ЗПП, тужиоци су засновали на одредби члана 291. Закона о облигационим односима. Наведена одредба налази се у делу тог закона којим су уређена права повериоца у неким посебним случајевима. Према тој одредби, кад се обавеза састоји у чињењу, а дужник ту обавезу није на време испунио, поверилац може, обавестивши о томе претходно дужника, сам о трошку дужника урадити оно што је дужник био дужан урадити, а од дужника захтевати накнаду штете због закашњења и накнаду друге штете коју би имао због оваквог начина испуњења.

Право признато наведеном одредбом тужиоци у овом случају изводе из облигационих односа у којима се налазе са туженим. Облигациони односи странака засновани су уговорима о купопродаји станова у изградњи које је тужени закључио са тужиоцима ММ, Привредним друштвом „Ин стан градња“ ДОО, ГГ и ДД, односно уговором о уступању непокретности ради изградње закљученим са тужиоцем ЖЖ. Сви други тужиоци су са туженим закључили предуговоре о купопродаји непокретности у изградњи.

Одлучујући се да усвоји захтев свих тужилаца нижестепени судови нису водили рачуна о томе да облигациони односи туженог са свим тужицима нису настали на

основу истих правних послова, нарочито о чињеници да највећи број тужилаца са туженим има закључене предуговоре о купопродаји непокретности у изградњи који, осим предуговора закљученог са тужиоцем ВВ, нису оверени од стране суда нити од стране јавног бележника.

По својој дефиницији (члан 45. став 1. Закона о облигационим односима) предуговор је такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор. Следствено томе, предуговор за уговараче ствара само обавезу закључења коначног уговора и у томе је једина његова сврха, то значи да он не овлашћује, односно не обавезује на било шта мимо тога. Прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана форма услов пуноважности уговора (члан 45. став 2. Закона о облигационим односима).

Законом о промету непокретности, важећем у време када су предуговори закључени, било је прописано да уговор којим се врши промет непокретности мора бити закључен у писаној форми и да потписи уговарача на том уговору морају бити оверени од стране суда, као и санкција ништавости уговора о промету непокретности који нису закључени у тој форми. Важећи Закон о промету непокретности такође прописује обавезу закључења уговора о промету непокретности у писаној форми и оверу потписа уговарача од стране јавног бележника, као и исту санкцију за уговоре о промету непокретности који нису закључени у законом прописаној форми.

У овом случају предуговори о купопродаји непокретности у изградњи, осим предуговора закључених између туженог и тужиоца ВВ, нису закључени у форми која је законом прописана за главни уговор о купопродаји непокретности. Због тога су сви предуговори који нису оверени од стране суда, односно које није оверио јавни бележник ништави правни послови и не производе никакво правно дејство, а предуговор који је у законом прописаној форми закључио тужилац ВВ ствара само обавезу за уговараче да закључе други, главни уговор о купопродаји непокретности.

О овоме нижестепени судови нису водили рачуна када су усвојили захтев тужилаца који се у облигационом односу са туженим налазе на основу ништавих предуговора о купопродаји непокретности.

Осим тога, тужиоцима је правноснажном пресудом због пропуштања признато право градње и својство суинвеститора. Право градње (грађења) подразумева право да се на земљишту подигне грађевина, и оно се остварује у управном поступку издавања грађевинске дозволе, у складу са члановима 133-140 Закона о планирању и изградњи. Сагласно одредбама тог закона, инвеститор је лице за чије потребе се гради објект и на чије име гласи грађевинска дозвола, а грађевинска дозвола издата за грађење спорног објекта не гласи и на тужиоце, као суинвеститоре. Законом о планирању и изградњи је уређено и питање измене решења о грађевинској дозволи, услед измене инвеститора (члан 141), која се такође врши у управном поступку пред надлежним органима.

Имајући изложено у виду, нижестепене пресуде су морале бити укинуте и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновљеном суђењу првостепени суд ће одлуку о тужбеном захтеву донети након претходне оцене о судској надлежности да се тужиоцима призна право градње и

својство сунвеститора, а о праву тужилаца да у своје име и о трошку туженог окончају градњу започетог објекта одлучити водећи рачуна о правним пословима које су они закључили са туженим, њиховом садржином и правној важности.

Сходно изложеном, на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић