



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 50/2021
13.05.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници по тужби тужиоца Прва београдска стамбена задруга Шумадија Београд-у стечају, улица Васе Пелагића број 54, чији су пуномоћници Драган Траиловић, адвокат у ... и др Милорад Васић, адвокат у ..., уз учешће умешача на страни тужиоца АА из ...- ..., ... број .../..., чији је пуномоћник Афродита Савин, адвокат у ...-... и Eurobank а.д. Београд, улица Вука Караџића број 10, чији је пуномоћник мр Александар Ђорђевић, адвокат у ..., против туженог Холдинг компанија за финансијски инжењеринг, трговину и услуге Fond Inex Interexport ад Београд, Улица краљице Марије број 1, чији је пуномоћник Војислав Илић, адвокат у ..., уз учешће умешача на страни туженог Предузеће Еко Продукт 2002 доо Београд - у стечају, ул. Андре Николић бр. 1-3, чији је пуномоћник Милош Костић, адвокат у ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 6Пж 5810/19 од 03.09.2020. године, у седници већа одржаној 13. маја 2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда 6Пж 5810/19 од 03.09.2020. године у делу којим је одбијена жалба тужиоца и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 2535/2016 од 20.06.2019. године у I и III ставу изреке.

ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда 6Пж 5810/19 од 03.09.2020. године у делу којим је одбијена жалба тужиоца и потврђено решење садржано у пресуди Привредног суда у Београду П 2535/2016 од 20.06.2019. године у II ставу изреке.

Образложење

Привредни апелациони суд је донео пресуду 6Пж 5810/19 дана 03.09.2020. године којом је одбио као неосноване жалбе тужиоца и умешача на страни тужиоца АА и Eurobank а.д. Београд и потврдио пресуду Привредног суда у Београду П 2535/2016 од 20.06.2019. године којом пресудом је, у I ставу изреке, одбијен тужбени захтев

којим је тужилац тражио да суд утврди да је ништав Уговор о изградњи и куповини пословног простора закључен 25.08.1989. године између уговарача Прва београдска стамбена задруга Шумадија и Радна организација Interexport - спољна трговина Београд и II Анекс број ... од 13.07.1990. године, II Анекс од 21.05.1997. године и III Анекс број ... од 31.08.2005. године, тако да исти не производе никакво правно дејство међу парничним странкама и трећим лицима, као неоснован; у II ставу изреке, суд одлучио да не дозвољава преиначење тужбе од стране умешача на страни тужиоца АА из ... којим је тражио да суд усвоји тужбени захтев тужиоца Прва београдска стамбена задруга Шумадија Београд-у стечају и утврди да је по сили закона раскинут Уговор о изградњи и куповини пословног простора закључен 25.08.1989. године између правног претходника тужиоца Прве београдска стамбена задруга Шумадија Београд и Радне организације Interexport- спољна трговина Београд број ..., заједно са свим његовим анексима одређеним у том ставу изреке првостепене пресуде, тако да исти од тренутка њиховог настанка не производе правно дејство *erga omnes*, самим тим и међу парничним странкама; у III ставу изреке, обавеза тужилац да туженом на име накнаде трошкова парничног поступка плати износ од 957.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Против наведене другостепене пресуде је благовремену ревизију изјавио тужилац, којом побија пресуду због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку учењене у поступку пред другостепеним судом и због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао дозвољеност ревизије којом се побија другостепена пресуда у делу којим је првостепена пресуда потврђена у II ставу изреке, у коме је садржано решење којим суд не дозвољава преиначење тужбе од стране умешача на страни тужиоца АА из ..., којим је тражио да суд усвоји тужбени захтев тужиоца и утврди да је по сили закона раскинут Уговор о изградњи и куповини пословног простора закључен 25.08.1989. године између означених уговарача, број ..., са свим његовим анексима одређеним у II ставу изреке, тако да исти од тренутка њиховог настанка не производе правно дејство *erga omnes*, самим тим и међу парничним странкама, и закључио да је у односу на овај део ревизија тужиоца недозвољена. Наведеним решењем поступак није правноснажно окончан. Стога је у наведеном делу ревизија тужиоца одбачена, применом одредбе члана 413. и члана 420. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/2011... 18/20).

У преосталом делу који се побија ревизијом, којим је потврђена првостепена пресуда у I и III ставу изреке, ревизијски суд је испитао побијану другостепену пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку и одлучио да је ревизија тужиоца неоснована.

Другостепена пресуда је донета без битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на које ревизијски суд пази по службеној дужности.

Противно наводима ревизије, другостепена пресуда је донета без битне повреде одредаба парничног поступка у смислу члана 374. став 1. у вези члана 396. став 1. и

став 2. Закона о парничном поступку. Другостепени суд је у образложењу побијане пресуде довољно образложио разлоге одбијања жалбе тужиоца, у мери која је потребна да би се испитала правилност и законитост пресуде, с обзиром да прихвата чињенично стање утврђено првостепеном пресудом и примену материјалног права од стране првостепеног суда. Нема пропуста у образложењу разлога пресуђења, који би били од значаја за одлуку о жалби тужиоца против првостепене пресуде.

Према чињеничном стању кога је утврдио првостепени суд, на темељу ког је донета побијана другостепена пресуда, правни претходник тужиоца је 25.08.1989. године закључио уговор са правним претходником туженог о изградњи и куповини пословног простора на локацији у ..., у улици ..., на ..., површине 1.008,27 м², који носи ознаке: локал Л2, локал Л3 и локал Л5, у свему према главном пројекту о надоградњи постојећег објекта, који чини саставни део уговора као прилог број 1, док прилог бр. 2. чине одобрења надлежних органа која се односе на изградњу пословног простора. Обавеза правног претходника тужиоца је да након изградње пословни простор преда у власништво правном претходнику туженог. Уговор је мењан и допуњаван Анексом број ... из 1990. године, Анексом број 2 од 21.05.1997. године, Анексом 3 број ... од 31.08.2005. године. Тужилац заснива тужбени захтев за утврђење ништавости наведеног уговора и анекса на околности да је тужилац стамбена задруга, који је у време закључења уговора пословао по одредбама Закона о стамбеним задругама („Службени гласник СР Србије“, број 39/77) и Закона о изменама и допунама истог („Службени гласник СР Србије“, број 21/83 и 26/86), којима је било прописано да стамбене задруге могу обављати инвеститорске послове и за друга друштвено-правна лица под прописаним условима, које правни претходник туженог није испуњавао. У ревизији тужилац понавља наводе тужбе да је уговор о изградњи и куповини пословног простора закључен међу парничним странкама ништав, као што су ништави и анекси тог уговора из наведеног разлога. Други разлог за ништавост уговора и анекса налази у томе да је уговор закључен са стране правног претходника тужиоца, без сагласности његове скупштине. Затим, за разлог ништавости сматра околност да правни претходник туженог није измирио ни незнатни део коначно опредељењене цене за 1322,2 м² изграђеног пословног простора, да правни претходник туженог, односно тужени, нису уведени у пословни простор и да није урађена спецификација пословног простора, односно делова објекта тј. изграђеног пословног простора. За Анекс 2 од 21.05.1997. године тужилац истиче да га није потписао и оверио пред судом тадашњи законски заступник правног претходника тужиоца, већ неовлашћено лице, затим да Анекс 3 број ... од 31.08.2005. године није оверен пред судом. Даље, тужени је пре закључења Анекса 3 број ... од 31.08.2005. године, дана 06.05.2005. године пословни простор продао трећем лицу које истиче својинска права на пословном простору према овде тужиоцу. Тужени је пословни простор продао трећем лицу мимо знања правног претходника тужиоца, који је једини земљишно-књижни власник пословног објекта у ... на катастарској парцели број ... КО ... и уписан као такав у листу непокретности број ... КО

Нижестепени судови су одбили тужбени захтев за утврђење ништавости наведеног уговора, налазећи неоснованим разлоге које истиче тужилац, а који се тичу одредаба Закона о стамбеним задругама, о условима закључивања таквог правног посла са лицем које није било члан задруге, са образложењем да је предметни уговор

закључен у окриву правне способности тужиоца, и да чињеница да друга уговорна страна, правни претходник туженог, није био члан задруге представља основ за кажњавање тужиоца за привредни преступ, а није основ ништавости уговора. Позивају се и на одредбу члана 103. став 2. Закона о облигационим односима, којим је прописано да, ако је закључење одређеног уговора забрањено само једној страни, уговор остаје на снази, ако Законом није ништа предвиђено за одређени случај, а странка која је повредила законску забрану сносиће одговарајуће последице, па тако и последицу која је прописана Законом о стамбеним задругама из 1977. године о одговорности за привредни преступ.

Ревизијски суд сматра правилним став нижестепених судова о утицају навода да правни претходник туженог у време закључења уговора није био члан задруге – тужиоца, те да са стране правног претходника туженог нису били испуњени посебни услови за закључење уговора, предвиђени тада важећим одредбама Закона о становању. Одредбом члана 54. став 1. Закона о облигационим односима, предвиђено је да правно лице може закључити уговоре у правном промету у оквиру своје правне способности, те у ставу 2. да уговор закључен противно одредби из става 1. тог члана нема правно дејство, и у ставу 3. да савесна страна може захтевати накнаду штете коју је претрпела услед закључења уговора који нема правно дејство.

Правна способност је способност правног лица да буде носилац одређених права и обавеза која су утврђена актима правног лица и законом. Правну способност правно лице стиче уписом оснивања у одговарајући регистар.

У конкретном случају, тужилац, односно његов правни претходник, је побијани уговор закључио у оквиру своје правне способности, коју је стекао уписом оснивања у судски регистар, омеђене делатношћу тужиоца, у смислу инвеститорских и извођачких радова на доградњи зграда и изградњи пословних просторија, која делатност није била предмет спора у току поступка. Дакле, предметни уговор производи правно дејство, полазећи од одредаба члана 54. Закона о облигационим односима. Према одредби члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује шта друго. Правилно су нижестепени судови закључили да су одредбе тада важећег Закона о стамбеним задругама („Службени гласник СРС“) бр. 39/77, 21/83 и 26/86) прописивале одговорност за привредни преступ у случају закључења уговора о инвеститорском послу од стране стамбене задруге са другим друштвено-правним лицем, без испуњавања прописаних посебних услова, а не и последицу ништавости закљученог уговора. Тиме је сам повређени пропис указао на другу санкцију, а не на ништавост уговора на коју је усмерен тужбени захтев.

Даље, околности које се тичу овере потписа уговарача на анексима уговора нису од значаја за ништавост анекса. За уговор о грађењу, одредбама Закона о облигационим односима, а ни посебних прописа, није предвиђена свечана форма, па тако изостанак овере потписа уговарача не чини ништавим уговор.

Наводи тужиоца да је предметни уговор закључен од стране тужиоца без одлуке скупштине, као овлашћеног органа тужиоца, и да анекс уговора није потписан од стране овлашћеног лица, такође нису од значаја за ништавост уговора, већ би се, у том случају, применом одредаба члана 55., 87. и 88. Закона о облигационим односима, ако би се могло сматрати да неовлашћено заступљени тужилац није одобрио уговор, сматрало да уговор није ни закључен. Такође, према утврђеном чињеничном стању, и III Анекс уговора од 31.08.2005. године потписан је од директора тужиоца, чиме је, како то правилно закључује првостепени суд у погледу евентуално неовлашћеног потписника по претходном анексу, отклоњена свака сумња.

Шта више, првостепени суд је закључио да је поступљено по одредби сачињеног Анекса III – коначног обрачуна од 31.08.2005. године, којим је одређена обавеза правног претходника тужиоца да предузме све правно техничке послове, приведе крају комплетан поступак за добијање грађевинске и употребне дозволе, тако што је исходовано решење о употребној дозволи Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове 19.06.2006. године. Утврђење је првостепеног суда да је садржина III Анекса уговора – коначан обрачун, као и садржина осталих анекса, таква да указује да је уговор од 25.08.1989. године у целости реализован, чиме је отклоњена свака сумња у погледу евентуално неовлашћеног заступања тужиоца и непостојања сагласности тадашњих органа управљања тужиоца за закључење уговора. Ревизијски суд сматра правилним овакво закључивање првостепеног суда, на основу кога је дугогодишњим поступањем тужиоца по уговору закљученим 25.08.1989. године, тужилац свакако накнадно одобрио уговор, све и да је закључен у одсуству овлашћења лица кога је у име и за рачун тужиоца закључило, како тврди ревидент, и да с обзиром на такво поступање и испуњавање уговора нема сумње о одређености предмета уговора те да не стоје разлози које ревидент истиче за ништавост предметног уговора и његових анекса.

Нису од значаја за ваљаност, односно ништавост уговора околности да ли је испуњена уговорена обавеза на исплату цене, нити предаја изграђеног простора. Према томе, нису од значаја наводи ревизије којима тужилац истиче да нити је тужилац туженом предао уговорени пословни простор, нити је тужени исплатио купопродајну цену тужиоцу за основаност ревизије против правноснажне пресуде којом је одлучено о захтеву за утврђење ништавости уговора. Те околности биле би од значаја за раскид уговора, али, како је напред указано, правноснажно је одлучено да се не дозволи преиначење тужбе истицањем тужбеног захтева за раскид уговора. Такође, околност да је тужени прометовао пословни простор тако што га је продао трећем лицу, нису од значаја за основаност тужбеног захтева за утврђење ништавости уговора између тужиоца и туженог. Предмет тужбеног захтева није утврђење права својине на предметном пословном простору, нити је предмет оцена законности уговора за кога ревидент наводи да га је тужени закључио са трећим лицем о промету непокретности.

Ревизијом се указује да је предмет обавезе из предметног уговора немогућ, недопуштен, неодређен и неодредив у смислу одредбе члана 47. Закона о облигационим односима, што уговор чини ништавим, те да је основ уговора недопуштен, те је ништав уговор по одредби члана 52. Закона о облигационим односима. Међутим, с тим у вези, ревидент цитира делове нижестепених пресуда, из

којих се цитата не може закључити у ком смислу ревидент побија правилност одлука нижестепених судова са разлога примене одредаба члана 47. или 52. Закона о облигационим односима. Ревидент уз цитате из нижестепених пресуда истиче да су неистина, или истиче одређене чињеничне тврдње, али по одредби члана 407. став 2. Закона о парничном поступку, ревизија против побијане пресуде не може да изјави због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања. Према томе, истицањем да су одређена утврђена нижестепених судова неистина, или супротстављање чињеничних навода од стране ревидента, нису законом предвиђени ревизијски пут за оспоравање правилности другостепене пресуде.

Одређена је тврдња ревидента да је предмет побијаног уговора изградња и продаја неодређеног пословног простора, те да то уговор чини ништавим сходно члану 47. Закона о облигационим односима. У вези са тим истиче да, када се уговор о купопродаји посебног дела објекта закључује у фази изградње објекта, тада се не ради о купопродаји, већ о суфинансирању. Међутим, у том контексту ревидент понавља да тужени није исплатио своје учешће у градњи, тј. уговорену цену, што такође није од значаја за ништавост уговора, без обзира да ли је његова правна природа суфинансирање и изградња или продаја непокретности у изградњи, или уговор о грађењу. За ваљаност уговора није од значаја ни да ли је тужени у складу са законом конституисао, односно уписао право својине у земљишним књигама. Изостанак дозволе за грађење не чини недопуштеним основ конкретног уговора и у вези са тим не чини уговор ништавим. Да ли је тужилац добио дозволу за градњу пословног простора који је предмет уговора, може бити значаја за испуњење уговора, чији је циљ пренос права својине на будућем, изграђеном објекту, а не чини да не постоји основ уговора.

Ревидент се позива на Закон о ограничењу промета непокретности објављен у „Службеном гласнику СРС“ број 30 од 22. јула 1989. године, те истиче да уговорне стране нису поднеле захтев за одобрење, те им Министарство финансија није ни одобрило промет, односно закључење спорног уговора, те да то чини ништавим уговор. Међутим, одлуком Уставног суда Југославије ИУ-12/1-88, ИУ-101/1-89 и ИУ-101/2-89 од 27. јуна 1990. године утврђено је да Закон о ограничењу промета непокретности („Службени гласник СР Србије“ број 30/89 и 42/89) није сагласан са Уставом СФРЈ. Кад Уставни суд утврди да закон није у сагласности са Уставом, тај закон престаје да важи даном објављивања одлуке Уставног суда у Службеном гласнику, и тај закон се не може примењивати на односе који су настали пре дана објављивања одлуке Уставног суда, ако до тог дана нису правноснажно решени. Према томе, наведени закон, оцењен као несагласан са Уставом, не може се примењивати у разрешењу спора насталог из уговора који је закључен пре објављивања одлуке Уставног суда Југославије.

Ревидент истиче да нема главног пројекта о надоградњи постојећег објекта према коме је одређен предмет уговора. Наиме, правни претходник тужиоца се обавезао да изгради и преда у власништво пословни простор на локацији у улици ... на ..., у ..., површине 1008,27 м², који носи ознаке локал. Л2, локал Л3, локал Л5, у свему према главном пројекту о надоградњи постојећег објекта који као прилог број 1 чини саставни део сачињеног уговора, док прилог број 2 уз уговор чини одобрење

надлежних органа која се односе на изградњу пословног простора. Обавеза задруге је и да прибави и преда употребну дозволу и сву потребну документацију за коришћење простора, истовремено са предајом самог пословног простора. Анексом II уговора од 25.08.1989. године је констатовано да је премеравањем изведеног стања утврђено да је површина пословног простора 1105,09 м², да је предмет анекса утврђивање изведене површине пословног простора и накнаде за више изграђену површину. II анексом од 21.05.1997. године констатовано је да је пословни простор изграђен у површини од 1283,52 м² и предат туженом на коришћење, да је тужени у потпуности измирио трошкове изградње и да је задруга сагласна да се исти укњижи као власник пословног простора у изведеној површини, без посебне сагласности задруге. III анексом – коначним обрачуном од 31.08.2005. године констатовано је закључење уговора број ... од 25.08.1989. године, закључење Анекса број ... од 12.07.1990. године, II Анекса од 21.05.1997. године и утврђено да се овим анексом у потпуности регулишу међусобна права и обавезе са циљем да се холдинг укњижи на предметној локацији као власник укупно утврђене површине непокретности. Обавеза задруге је била да у поступку легализације предузме све правно-техничке послове и приведе крају комплетан поступак за добијање грађевинске и употребне дозволе, док је коначна површина која припада холдингу у износу од 1322,12 м². Холдинг компанија за трговину и услуге Фонд инекс-интерекспорт Београд је са Екопродукт 2002 ДОО Београд, се уговором о купопродаји непокретности од 06.05.2005. године легитимисао као искључиви ванкњижни власник пословног објекта у ... у улици ... број ... - ... укупне површине 1322,21 м² изграђеног по уговору закљученим са ПБС Шумадија ... од 25.08.1989. године; Анексу уговора број ... од 13.07.1990.године и Анексу уговора од 21.05.1997. године. Из оваквог утврђења првостепеног суда, ревизијски суд закључује да је међу парничним странкама, односно њиховим правним претходницима као уговорним странама, било извесно који пословни простор је предмет уговора чија ништавост тражи тужбеним захтевом у овој парници и да међу њима није било несагласности о одредницама пословног простора, односно за њих није било неодређен, како то истиче ревидент.

Утврђено је од стране првостепеног суда и да је закључен уговор о закупу пословног простора од 28.03.2007. године између правног претходника умешача на страни туженог и правног претходника тужиоца, којим је констатовано да је закупац, правни претходник тужиоца у овој парници, а да је закуподавац по основу уговора закљученог са Инекс-интерекспортом АД - у стечају носилац права располагања и коришћења (власништво) на пословном простору, те да је дао пословни простор закупцу, у површини од 1322 м² у ... у улици У току је поступак пред првостепеним судом, покренут по тужби умешача на страни туженог Екопродукт 2002 ДОО у стечају Београд против туженог правног претходника овде тужиоца, ПБС Шумадија, ради утврђења и иселења, којим је тражено да суд утврди да је тужилац носилац права својине на пословном простору површине 1322,21 м² у ... у улици ... број ... са улазом из улице ... број ... између осталог и на основу уговора о изградњи и куповини пословног простора закљученог између задруге, овде тужиоца и правног претходника овде туженог, под бројем ... од 25.08.1989. године, анекса под бројем ... од 13.07.1990. године, из чега за ревизијски суд произилази закључак да међу уговорним странама, а овде парничним странкама, од закључења уговора није била спорна идентификација и означање пословног простора који је предмет уговора. Према томе,

нема основа закључку да је предметни уговор и у вези са њим закључени анекси, ништав због неодређеног предмета уговора, по одредби члана 47. Закона о облигационим односима.

Код таквог стања ствари ревизија је неоснована, јер су судови на основу утврђеног чињеничног стања, која се не може побијати наводима ревизије, правилно применили материјално право у оцени ваљаности, односно разлога за ништавост предметних уговора и анекса.

Стога је одлучено као у изреци по одредби члана 414. Закона о парничном поступку.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић