



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 6621/2021
09.02.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Зоран Јелисавчић, адвокат из ..., против туженог ЈП „Пословни простор“ Нови Сад – у ликвидацији, из Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1312/21 од 10.06.2021. године, у седници одржаној 09.02.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1312/21 од 10.06.2021. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 850/2020 од 05.03.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништава Одлука ЈП „Пословни простор“ Нови Сад из Новог Сада број .. од 17.03.2005. године, и да је ништав Споразум закључен између тужиоца и туженог 22.04.2005. године у предмету Општинског суда у Новом Саду И.бр. 1161/05, што би тужени био дужан да призна и да се обавезе тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка. Ставом другим изреке, тужилац је обавезан да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 142.500,00 динара.

Апелациони суд у Новом Саду је, пресудом Гж 1312/21 од 10.06.2021. године, ставом првим изреке, жалбу тужиоца одбио и пресуду Основног суда у Новом Саду потврдио. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

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

Врховни касациони суд је испитао побјигану пресуду, применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11.... 18/20) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени и његови правни претходници су, почев од 15.01.1968. године, издавали у закуп локал у Новом Саду, у улици ... бр. .. у приземљу, укупне површине 34,20 м², све до 2005. године, када је тужилац започео са рушењем зграде у којој се тај локал налазио, ради изградње објекта. Уговором о међусобним правима и обавезама закљученим између парничних странака 26.04.2005. године, на основу одлуке управног одбора ЈП „Пословни простор“ бр. ../2004-1 од 17.03.2005. године, чланом 1., уговорено је да је предмет тог уговора регулисање међусобних права и обавеза у вези са рушењем постојећег пословног простора у Новом Саду у улици ... бр. .., саграђеном на к.п. бр. .. К.О. Нови Сад и изградње новог пословно-стамбеног објекта. Чланом 2., уговорено је да уговорне стране сагласно констатују да право својине над пословним простором из члана 1. тог уговора није земљишно-књижно спроведено, односно да је укњижено право коришћења на парцели .. у корист Града Новог Сада и да је, активношћу инвеститора, пословни простор из члана 1. тог уговора доведен у грађевински лоше стање тако што не постоји кровна конструкција и да су сви објекти на парцели порушени. Чланом 3., уговорено је да ЈП „Пословни простор“ даје сагласност инвеститору да изврши рушење постојећег пословног простора из члана 1. тог уговора на истој локацији, спајањем парцела ..., .., .., .. и .. К.О., да изгради нови пословно-стамбени објекат Плус 4 плус пк. У члану 4. уговора је уговорено да се обавезује инвеститор да пре отпочињања радова из члана 1. тог уговора, прибави сву потребну урбанистичку-техничку документацију о свом трошку, у складу са законом, без права потраживања од ЈП „Пословни простор“. Чланом 6., уговорено је да је инвеститор дужан да ЈП „Пословни простор“ у року од 12 месеци од дана добијања одобрења за изградњу, а најкасније у року од 6 месеци од дана доношења одлуке управног одбора број ../2004-1 од 17.03.2005. године, заврши објекат из члана 3. тог уговора, обезбеди технички пријем објекта и у објекту изгради и преда ЈП „Пословни простор“ Нови Сад, један пословни простор са уличне стране која излази на улицу ..., укупне површине 38,73 м². Чланом 7., инвеститор се обавезао да на име изгубљене закупнине плаћа месечно износ од 140,00 бодова по метру квадратном месечно, по вредности бода која буде износила по месецу до окончања градње и предаје објекта, а по преузимању посуда пословног објекта из члана 1. тог уговора, те да на име уредног измирења обавезе из претходних ставова овог члана положи инструмент обезбеђења плаћања по избору ЈП „Пословни простор“. Чланом 9., инвеститор се обавезао да на име гаранције о изградњи и предаји пословног простора из члана 6. тог уговора, положи хипотеку на сопствену некретнину у висини вредности од 58.095 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије са роком доспећа 01.08.2006. године. Решењем Општинског суда у Новом Саду И 1161/05 од 28.04.2005. године, одређена је укњижба непокретности уписане у л.н. бр. .. К.О. Нови Сад, у природи двоипособан стан у Новом Саду, ... бр. .., стан бр. .., на шестом спрату, површине 75,00 м², на парцели број .., власништво извршног дужника, овде тужиоца, на основу Споразума странака о заснивању заложног права број И

1161/05 закљученог 22.04.2005. године, ради обезбеђења новчаног потраживања повериоца према дужнику у износу од 58.095 евра у динарској противвредности на дан доспећа по средњем курсу Народне банке Србије која доспева 01.03.2006. године, у складу са одлуком управног одбора повериоца, те да се непокретност оставља на коришћење дужнику, без права оптерећења и отуђења. Дописом од 12.11.2009. године, тужилац се обратио туженом молбом за споразумно решавање насталог проблема око предаје у посед локала у објекту у улици ... бр. ..., наводећи да се пред Општинским судом у Новом Саду води извршни поступак И 3338/09, ради наплате јавном продајом некретнине, а све на основу Споразума о заснивању заложног права, да су се споразумели да се ради обезбеђења завршетка градње објекта у улици ... бр. .. у којима се налази њихов пословни простор, заснује заложно право на двоипособном стану који се налази у вишестамбеној згради у улици ... бр. ..., површине 75 м², и да интерес туженог није наплата путем јавне продаје предметног стана већ предаја пословног простора у објекту који гради. Даље се наводи да је објекат у завршној фази, да ће га предати што је пре могуће, те је тужилац замолио туженог да застане са поступком извршења И 3338/09, пошто је у интересу свих завршетак градње и предаја локала, а да тужени неће имати никаквих штетних последица, јер ће тужилац да плаћа закупнину. Тужилац је 17.05.2010. године сачинио и истог дана оверио пред Основним судом у Новом Саду под бројем Ов1 ../2010 заложну изјаву за обезбеђење дуга у износу од 6.800.000,00 динара који доспева на наплату 01.08.2010. године, а по уговору број ../10 од 14.05.2010. године, да се изврши упис хипотеке у корист „Чикс“ д.о.о. Нови Сад, на свом стану површине 70 м², број улаза .., шести спрат, саграђен на к.п. бр. ..., уписан у л.н. бр. .. К.О. Нови Сад 1, а да ће терет на предметном стану, по основу решења Општинског суда Нови Сад И 1161/05, у корист ЈП „Пословни простор“ Нови Сад, бити укинут 01.08.2010. године. Закључком Основног суда у Новом Саду И 1241/10 од 21.03.2012. године, у предмету извршног повериоца, овде туженог против извршног дужника, овде тужиоца, некретнина уписана у л.н. бр. .. К.О. Нови Сад 1, стан бр. ..., на шестом спрату зграде у Новом Саду, ..., површине 75 м², саграђен на парц.бр. ..., додељен је извршном повериоцу за износ од 30% од утврђене вредности предметне непокретности, тј. 2.520.000,00 динара. На основу Закључка истог суда И 1241/10 од 08.05.2012. године, констатовано је да је поверилац, додељивањем некретнине намирен за износ од 2.520.000,00 динара, па је наложено РГЗ Нови Сад да изврши брисање забележбе решења И 3338/09 од 04.09.2009. године у јавним књигама којим је одређена јавна продаја некретнине уписане у л.н. бр. .. К.О. Нови Сад 1 и да изврши брисање хипотеке која је заснована на тој некретнини по Споразуму странака закљученим пред судом дана 22.04.2005. године, под бројем И 1161/05. Исти суд је 12.09.2013. године донео закључак И 1241/10 којим је констатовано да је предметна некретнина предата у посед извршном повериоцу 27.08.2013. године. Закључком Основног суда у Новом Саду И 1241/10 од 08.10.2013. године, допуњен је Закључак тог суда И 1241/10 од 08.05.2012. године, утолико што је наведено да је извршни поступак закључен, а одбијен је предлог повериоца из поднеска од 23.09.2013. године за наставак поступка ради потпуног намирења и узимања изјаве о имовини. Тужбени захтев тужиоца за утврђење ништавости Одлуке туженог број ../2004-1 од 17.03.2005. године и Споразума закљученог између парничних странака 22.04.2005. године, заснива се на чињеници да тужени није био власник локала у објекту у улици ... бр. .. у Новом Саду и да приликом закључивања предметног споразума није имао посебно одобрење власника – Државе Србије да може располагати спорним локалом.

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови закључили да предметни Споразум од 22.04.2005. године није ништав у смислу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима, док тужилац ништавост Одлуке туженог број ../2004-1 од 17.03.2005. године, није доказао, а био је дужан на основу одредбе члана 228. и 231. став 2. Закона о парничном поступку.

Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да је ништав уговор онај који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, осим ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

Предметним Споразумом парничне странке су констатовале да на основу Одлуке управног одбора извршног повериоца (туженог) број ../2004-1 од 17.03.2005. године, постоји потраживање извршног повериоца према извршном дужнику у износу од 58.095,00 евра у динарској противвредности на дан доспећа по средњем курсу Народне банке Србије, а потраживање доспева 01.03.2006. године, као и осталим условима у складу са горе наведеном Одлуком управног одбора извршног повериоца, а на име обезбеђења завршетка уговорене градње и предаје објекта. Даље, на основу предметног Споразума странке су сагласне да се потраживање извршног повериоца (туженог) обезбеди заснивањем заложног права на непокретности уписане у лист непокретности број .. К.О. Нови Сад 1, која у природи представља двоипособан стан у Новом Саду у улици ... бр. ..., на VI спрату, површине 75,00 м², на кат.парц. бр. ..., а непокретност је власништво извршног дужника, АА из ..., у целости (стан бр. ..). Непокретност је остављена на коришћење извршном дужнику без права оптерећења и отуђења, а под претњом кривичноправних последица.

Није противно принудним прописима уговарање обезбеђење потраживања заснивањем заложног права на непокретност извршног дужника, на начин на који је то уговореном предметним Споразумом парничних странака.

Ревидент у ревизији указује да у јавним књигама није уписано власништво Града Новог Сада на локалу – пословном простору у улици ... бр. ..., у Новом Саду, те да Град Нови Сад није могао да овласти туженог на нешто, на шта ни сам нема права. Међутим, то није битна чињеница за оцену пуноважности предметног Споразума. Тим Споразумом је констатовано постојање потраживања туженог према тужиоцу у износу од 58.095,00 евра, у динарској противвредности на дан доспећа 01.03.2006. године, па су се уговорне стране сагласиле да се то потраживање, извршном повериоцу, обезбеди заснивањем заложног права на непокретности у власништву тужиоца, као извршног дужника. Дакле, Споразум нема за предмет локал, односно пословни простор, већ новчано потраживање које тужени, уз сагласност тужиоца, обезбеђује заснивањем заложног права на непокретности у власништву тужиоца, као извршног дужника, а такав правни посао није противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, што значи да није ништав, па ревидент неосновано у ревизији указује на погрешну примену материјалног права.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка јер је донета правилном применом одредбе члана 153. став 1. и 154. Закона о парничном поступку.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у изреци донео применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

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

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**