



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 305/2023
29.08.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Јасмине Стаменковић и Татјане Ђурица, чланова већа, у правној ствари тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Дејана Зечевић, адвокат из ..., против тужених: 1. BIO DETOX CENTAR д.о.о. Јагодина, чији је пуномоћник Немања Рубеж, адвокат из ... и 2. INTERHEM - НИМ д.о.о. - у стечају, Јагодина, ул. Кнеза Лазара А2, чији је пуномоћник Владимир Јанковић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији друготуженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4545/22 од 03.11.2022. године, у седници већа одржаној дана 29.08.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА се ревизија друготуженог, па се **ПРЕИНАЧАВАЈУ** пресуда Привредног апелационог суда Пж 4545/22 од 03.11.2022. године и пресуда Привредног суда у Крагујевцу П 865/21 од 15.03.2022. године тако што се **ОДБИЈАЈУ** као неосновани захтеви тужилаца АА и ББ да се утврди да су тужиоци ванкњижни власници непокретности-посебног дела зграде означеног као стан .. у површини од 112,76 м2 постојећег у таванском делу зграде – у пословно стамбеном објекту „Велики парк“ у Крагујевцу, на к.п.бр. .. ЛН ... КО Крагујевац 3, ул. ..., што су тужени дужни да признају и трпе да се тужиоци на основу пресуде, односно када се буду стекли законски услови упишу код надлежног органа као носиоци права својине на описаној непокретности; да се друготужени обавезе да по правноснажности пресуде из своје стечајне масе излучи описану непокретност и преда у посед и својину тужиоцима; да се прогласи да је недопуштено извршење у поступку пред Привредним судом у Крагујевцу Ив-26/2015 одређено Закључком број Ив-26/2015 од 02.07.2019. године, којим је одређено спровођење решења о извршењу Ив-26/2015 од 08.01.2015. године, на описаној непокретности, као и да се тужени обавезу да тужиоцима солидарно накнаде трошкове парничног поступка.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужиоци да првотуженом солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 360.000,00 динара, у року од 8 дана од дана пријема преписа пресуде.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужиоци да друготуженом солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 358.500,00 динара, у року од 8 дана од дана пријема преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Крагујевцу П 865/21 од 15.03.2022. године у ставу првом изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца па се утврђује да су тужиоци ванкњижни власници непокретности - посебног дела зграде означеног као стан .. у површини од 112,76м² постојећег у таванском делу зграде - у пословно стамбеном објекту „Велики парк“ у Крагујевцу, на кп.бр. .. ЛН .. КО Крагујевац 3, ул. ..., што су тужени дужни да признају и трпе да се тужиоци на основу пресуде, односно када се буду стекли законски услови упишу код надлежног органа као носиоци права својине на описаној непокретности. У другом ставу изреке, обавезан је друготужени да по правноснажности пресуде из своје стечајне масе излучи описану непокретност и преда у посед и својину тужиоцима. У ставу трећем изреке, проглашено је недопуштеним извршење у поступку пред Привредним судом у Крагујевцу Ив-26/2015 одређено Закључком број Ив-26/2015 од 02.07.2019. године, којим је одређено спровођење решења о извршењу Ив-26/2015 од 08.01.2015. године, на описаној непокретности. У ставу четвртом изреке, обавезани су тужени да тужиоцима солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 627.286,00 динара са законском затезном каматом од извршности одлуке од исплате.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 4545/22 од 03.11.2022. године, одбијена је жалба друготуженог и потврђена првостепена пресуда и одбијен захтев друготуженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Друготужени је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због погрешне примене материјалног права. Трошкове ревизијског поступка није тражио ни определио.

Испитујући побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр.72/11... 10/23) Врховни суд је установио да је ревизија друготуженог основана.

Побијана пресуда је донета без битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању од стране првостепеног суда, друготужени, у својству продавца и тужиоци, у својству купаца су дана 08.03.2010. године закључили Предуговор о купопродаји непокретности - стана бр. .. у таванском простору стамбено- пословног објекта у ул. ... у Крагујевцу. Тужиоци су приликом закључења предуговора друготуженом платили аванс у износу од 5.000,00 евра и 19.000,00 евра на име прве рате у динарској противвредности. Уговорено је да ће купци другу рату у износу од 20.375,04 еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС измирити најкасније до 30.09.2010. године, по завршетку процеса легализације за конкретну непокретност када ће се саставити уговор о купопродаји стана. Тужиоци су од сиве фазе у државини стана и сами су изводили грађевинске радове до оспособљавања стана за становање, а по пројекту друготуженог. Уговорена вредност стана износи 44.374,04 евра, са урачунатим ПДВ-ом у динарској противвредности по средњем курсу НБС. Предуговором су уговорене обавезе друготуженог, између осталог, да о свом трошку прикупи све претходне услове и сагласност од стране надлежних дистрибутивних органа и организација, обезбеди геомеханичко испитивање пре израде техничке документације, прикупи све сагласности на техничку документацију, обезбеди употребну дозволу и изврши пријаву инсталација код надлежних органа ЈКП и уплати накнаде за прикључак. Тужиоци су се обавезали на извођење занатских и инсталатерских радова везаних за привођење намени купљеног

простора и то да са посебном пажњом изведу следеће радове: да све продоре кроз кровне равни изведу стручно и квалитетно; да приликом извођења демонтажних радова строго воде рачуна о статичкој стабилности објекта; да приликом израде инсталација ВиК, грејања и електро инсталација воде рачуна да не дође до оштећења постојећих инсталација; да хидроизолацију у мокрим чворовима изведу са посебном пажњом како не би дошло до потапања нижих етажа; да се приликом извођења радова придржавају прописаних мера заштите на раду и да обезбеде сигурност својих радника као и осталих корисника зграде и њихове имовине; да пријаве надлежним институцијама и кућном савету радове на свом стану као и да добију потребну сагласност; да по завршетку радова предају продавцу пројекте и цртеже изведеног стања а најкасније до 15.03.2010. године. Чланом 5. предуговора тужиоцима је дата могућност да стамбени простор прошире изван габарита који су утврђени предуговором. Чланом 9. предуговора је предвиђено да ће се пренос права својине на уговореном стану извршити након измирења свих међусобних обавеза уговорних страна и након добијања употребне дозволе, да трошкове техничког прегледа сноси инвеститор-продавац, а трошкове овере коначног уговора, укњижбе уговореног стана сноси купци. Чланом 10. предуговора је предвиђено да продавац јемчи купцу да је непокретност која је предмет уговора у целости у власништву продавца и да није оптерећена никаквим укњиженим, нити неукњиженим теретима, те да не постоје никаква права трећег која искључују, умањују или ограничавају права купца и да ће продавац у коначном уговору овластити купца да без икаквих посебних одобрења продавца изврши упис права власништва купљене непокретности у земљишне књиге и остале јавне исправе у корист и на име купца, али тек по исплати укупне купопродајне цене и потписивања примопредајног записника.

Вештачењем од стране вештака грађевинске струке утврђено је да је предметна непокретност тавански простор који је претворен у стамбени простор и има улаз из степенишног дела тавана, укупне површине 112,76м² и одвојен је од осталог таванског простора. Вредност изведених радова и уграђеног материјала на претварању таванског простора у стамбени укупно износи 3.214.640,00 динара.

Решењем Привредног суда у Крагујевцу Ст 1/2021 од 02.03.2021. године, отворен је стечајни поступак над друготуженим. Закључком Привредног суда у Крагујевцу Ив бр.26/2015 од 02.07.2019. године, донетим у извршном поступку извршног повериоца, првотуженог, против извршног дужника, друготуженог, одређено је спровођење извршења решења о извршењу овог суда Ив – 26/2015 од 08.01.2015. године, продајом непокретности извршног дужника, између осталог и предметне непокретности. Тужиоци су у својству трећих лица изјавили приговор и решењем Привредног суда у Крагујевцу Ив 26/2015 од 19.09.2019. године упућени да покрену парнични поступак против извршног повериоца ради проглашења да је извршење недопуштено на предметном стану.

Утврђено је да је тужилац ББ дана 11.12.2017. године од стране инспекцијских органа обавештен да је донето решење о рушењу, односно уклањању предметне непокретности.

Првостепени суд је становишта да је тужбени захтев основан у целости у смислу одредаба члана 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09 и 81/09) који је био на снази у време закључења предуговора и чланова 20. и 21. Закона о основама својинскоправних односа, са аргументацијом да предуговор о купопродаји спорне непокретности по својој правној природи представља уговор о суфинансирању изградње спорног стана. Непокретност се налази у државини тужилаца од закључења предуговора и исти су изводили све грађевинске радове уз знање и сагласност друготуженог који се томе није противио. Из наведеног следи да је основан

и тужбени захтев тужилаца да се из стечајне масе излучи спорни стан у смислу члана 50. Закона о стечају и да се утврди да је извршење на предметној непокретности недопуштено.

Другостепени суд прихвата становиште првостепеног суда. Основ стицања својине тужилаца на спорној непокретности је финансирање и изградња сопственим средствима, те се без обзира на назив предуговора, не ради о купопродаји непокретности. Тужиоци су од друготуженог спорни стан купили у фази изградње (тзв. сивој фази) и поступајући у складу са својим обавезама из предуговора на име аванса и прве рате купопродајне цене тако изграђеног стана исплатили друготуженом укупан износ од 24.000,00 евра. Након закључења предуговора друготужени више није имао никакве обавезе у погледу даљег извођења радова, већ је то била искључива обавеза тужилаца. Наведено има за последицу да се питање права својине тужилаца на спорној непокретности не може ценити са становишта прописа који регулишу купопродају непокретности, већ је у питању стицање права својине по основу грађења. Чињеница да друготуженом није исплаћен целокупан уговорени новчани износ, друготуженом даје право да остварује свој облигациони захтев за исплату по испуњењу својих уговорених обавеза.

Врховни суд не прихвата становиште нижестепених судова.

Чланом 45. Закона о облигационим односима је прописано да је предуговор такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор. Предуговор обавезује ако садржи битне састојке главног уговора. Прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана форма услов пуноважности уговора.

Из наведене одредбе произлази да су битни елементи предуговора да се њиме преузима обавеза на закључење главног уговора и да садржи битне састојке главног уговора. Оно што битно разликује предуговор од свих осталих уговора јесте да се обавеза састоји у закључењу другог уговора и да су битни састојци тог другог, главног уговора одређени сагласношћу воља странака приликом закључења предуговора.

Из члана 454. ЗОО којим је дефинисан појам уговора о продаји произлази да су битни састојци овог уговора ствар на којој продавац купцу преноси право својине и цена. Према члану 455. истог закона уговор о продаји непокретних ствари мора бити закључен у писаној форми, под претњом ништавости, а према члану 4. Закона о промету непокретности који је био на снази у време закључења уговора, уговор о промету непокретности се закључује у писаној форми, потписи уговарача оверавају од стране суда, те уговори који нису закључени на тај начин не производе правно дејство.

Правилно нижестепени судови закључују да правну природу уговора не одређује како су странке именовале уговор. За правилну правну квалификацију битна је садржина уговора, у чему се састоје права и обавезе уговорних страна. Међутим, спорни уговор закључен између тужилаца и друготуженог није само именован као „предуговор о купопродаји“, већ он и по својој садржини има оне битне састојке које предуговор мора да садржи.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да су се странке обавезале на закључење главног, односно како су га именовале коначног уговора. Предвиделе су битне састојке главног уговора, а то су предмет коначног уговора - стан који је предмет продаје и цена коју су тужиоци као купци дужни да плате. Поред тога, уговорени су и рокови плаћања, рокови закључења коначног уговора, примопредаја након његовог закључења и након исплате цене у потпуности. Природу овог уговора који има све законом одређене састојке предуговора у смислу члана 45. ЗОО не мењају одредбе о осталим обавезама уговорних страна у погледу извођења одређених радова на стану. С

обзиром да предметни предуговор није закључен у форми која је услов пуноважности главног уговора, уговора о промету непокретности, то исти није могао бити правни основ стицања права својине тужилаца на предметном стану, нити се исти може квалификовати као уговор о финансирању и изградњи. Нису испуњени ни услови стицања својине по основу грађења, јер тужиоци нису градили спорни објекат – стан, већ су изводили одређене радове који могу бити основ облигационог захтева, али не и основ стицања сходно члану 24. Закона о основама својинскоправних односа.

Следи да се основано ревизијом указује да основ стицања својине тужилаца на спорној непокретности не могу бити чл. 20. и 21. као ни чл. 24. Закона о основама својинскоправних односа, те да имајући у виду да је међу странкама закључен предуговор о купопродаји непокретности, али не у форми прописаној законом, да није закључен главни уговор у прописаној форми, при чему обавеза финансирања није извршена, то је тужбени захтев за утврђење права својине, а последично и остале захтеве, за излучење и проглашење извршења недопуштеним, требало одбити. Стога је на основу члана 416.ЗПП одлучено као у изреци ове пресуде.

Одлуку о трошковима поступка, садржану у ставовима другом и трећем изреке, Врховни суд је донео на основу одредбе члана 165. став 2., у вези члана 153. став 1. и 154. Закона о парничном поступку. Првотуженом су признати трошкови на име састава одговора на тужбу и два образложена поднеска од стране пуномоћника адвоката у износу од по 30.000,00 динара, за заступање на 7 одржаних рочишта по 31.500,00 динара, за приступ на 3 одложена рочишта по 16.500,00 динара, све у складу са опредељеним захтевом и важећом АТ. Друготуженом су признати трошкови на име састава одговора на тужбу и једног образложеног поднеска од стране пуномоћника адвоката у износу од по 30.000,00 динара, за заступање на 6 одржаних рочишта по 31.500,00 динара, за приступ на 3 одложена рочишта по 16.500,00 динара и за састав жалбе 60.000,00 динара, све у складу са опредељеним захтевом и важећом АТ. Туженима нису признати трошкови на име судских такси јер нису опредељени у складу са чланом 163. став 2. ЗПП, као и трошкови ревизијског поступка јер их друготужени није тражио.

Председник већа - судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић