



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 774/2024
04.12.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обојице из ... и ВВ из ..., које све заступа пуномоћник Синиша Новковић, адвокат из ..., против туженог ГГ из ..., чији је пуномоћник Гордана Бајић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 869/23 од 27.09.2023. године, у седници одржаној 04.12.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 869/23 од 27.09.2023. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 326/19 од 13.12.2022. године, у делу којим је усвојен основни тужбени захтев тужиоца АА, као и у погледу одлуке о трошковима садржане у ставу петом изреке, и у том делу предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 869/23 од 27.09.2023. године у односу на тужиоце ББ и ВВ.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 326/19 од 13.12.2022. године, усвојен је примарни тужбени захтев (став један); утврђено је да је тужилац АА из ..., стекао право својине на 1/1 дела стана ..., површине 98,80м² на првом спрату и стана број ..., површине 37,53м² на другом спрату стамбене зграде на парцели број .. КО Нови Сад 1, на адреси ... бр. .. у Новом Саду, што је тужени дужан да трпи и дозволи да се право својине тужиоца упише у јавне књиге на основу ове пресуде када се за то стекну законски услови (став други); утврђено је да је тужилац ББ стекао право својине на 1/1 дела стана ..., површине 26м² на првом спрату исте стамбене зграде (став трећи); утврђено је да је тужилац ВВ стекао право својине на 1/1 дела стана ..., површине 37м² на другом спрату исте стамбене зграде. Ставом петим изреке, обавезан је тужени да тужиоцима накнади трошкове поступка у износу од 736.468,16 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 869/23 од 27.09.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба туженог и првостепена пресуда је потврђена.

Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је изјавио благовремену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у односу на тужиоца АА у смислу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ...18/20, 10/23- др.закон), Врховни суд је утврдио да је ревизија туженог у овом делу основана.

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.

Према утврђеном чињеничном стању тужени се бавио изградњом стамбено-половних објеката. Ради обављања ове делатности, повремено је од свог дугогодишњег познаника тужиоца АА позајмљивао новчана средства без обавезе плаћања камате. Тужени је позајмице враћао, а у ситуацији када то није био у могућности, тужени је тужиоцу АА давао на располагање поједине станове у изградњи, након чега би тужилац АА са трећим лицима уговарао купопродају наведених станова и из купопродајне цене наплаћивао потраживање по основу датог зајма.

Тужени је од тужиоца у периоду од 2014. до 2017. године, у више наврата позајмио одређене новчане износе и то укупно 104.124 евра. Како тужени није био у могућности да овај зајам врати у новцу, споразумео се са тужиоцем да му у својину пренесе два стана у изградњи у оквиру стамбено-пословног објекта на парцели .. КО Нови Сад 1, на адреси ... бр 1, чиме би се дуг по наведеном зајму сматрао измиреним. У циљу реализације наведеног договора 04.09.2017. године, закључен је предуговор о купопродаји некретнине у изградњи између туженог као продавца и тужиоца АА као купца, према којем су се уговарачи споразумели да продавац прода купцу будућу некретнину у изградњи која ће се налазити у стамбеној згради и која у природи представља стан број .., на првом спрату, површине око 98,80м² за међусобно уговорену јединичну цену од 750 евра по м², што чини укупно уговорену купопродајну цену у износу од 74.100 евра и стан број .. на другом спрату, површине око 37,53м² за међусобно уговорену јединичну цену од 800 евра по м², што чини укупно уговорену купопродајну цену у износу од 30.024 евра. Констатовано је да је купац исплатио приликом потписивања предуговора уговорену купопродајну цену, да ће уговарачи приликом усељења и предаје поседа сачинити коначни купопродајни уговор, те да купац купује стан по систему «кључ у руке». Тужени се обавезао да у моменту добијања грађевинске дозволе изврши оверу овог предуговора.

Стамбено-пословни објекат на адреси ... бр. .. у Новом Саду, озидан је и покривен кровом и у истом се налазе станови са ознакама и карактеристикама наведеним у закљученом предуговору.

Нижестепени судови, полазећи од утврђеног чињеничног стања, закључили су да је предуговор од 04.09.2017. године закључен између туженог као продавца и тужиоца АА као купца, уговор о грађењу, односно суинвестирању, будући да су овим уговором дефинисани главни састојци таквог неименованог уговора (предмет као одређен део објекта који ће тужиоцу припасти по основу градње и висина улагања у градњу), па пошто овај уговор није уговор о промету непокретности, не подлеже захтеву форме коју прописује Закон о промету непокретности и представља основ за стицање права својине тужиоца АА на овим становима сагласно одредби члана 21. Закона о основама својинскоправних односа. Због тога је усвојен основни захтев тужиоца и утврђено његово право својине на становима.

Међутим, по оцени Врховног суда, нижестепени судови су погрешно применили материјално право због чега је чињенично стање непотпуно утврђено.

Према одредби члана 45 став 1 Закона о облигационим односима, предуговор је такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор, и он, према ставу 3 истог члана обавезује ако садржи битне састојке главног уговора. Из овога следи да се предуговором стране обавезују да ће закључити уговор чија је садржина већ одређена у самом предуговору.

У уговору од 12.04.2017. године који су сами уговарачи именовали као предуговор, странке су уговориле закучење уговора о купопродаји, и одредиле су битне састојке тог уговора: ствар (стан бр. .. на првом спрату и стан број .. на другом спрату на адреси ... бр ..) и цену (74.100 евра за стан бр .. и 30.024 евра за стан бр ..). При том, за закључак о томе да ли је реч о предуговору, не утиче чињеница што у моменту закључења предуговора станови нису изграђени. Предмет продаје према одредби члана 458 став 3 ЗОО може бити и будућа ствар, па на основу тог уговора купац може стећи право својине под условом да иста буде изграђена, дакле, да настане као материјални део природе. Због тога, и предмет предуговора купопродаје може бити будућа ствар, односно стан у изградњи, при чему је у конкретном случају рок за закључење главног уговора везан за завршетак изградње (према члану 3 став 1 предуговора, уговорено је да се уговор о купопродаји закључи приликом усељена и предаје у посед, а то је најкасније до 25.12.2017. године за стан бр. .., односно најкасније до 15.10.2017. за стан бр. ..., према члану 5 предуговора) тако да предмет купопродаје и не би били станови у изградњи.

Наведене материјално-правне одредбе, нижестепени судови нису имали у виду када су закључили да предуговор од 04.09.2017. године представља уговор о грађењу, односно уговор о суинвестирању. При томе, уговор о грађењу и уговор о суинвестирању, нису исти уговори који се само различито називају, како то погрешно сматрају нижестепени судови. Наиме, уговор о грађењу је уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту односно на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену (члан 630. став 1. ЗОО). С друге стране, уговор о суинвестирању, односно суфинансирању, именује Закон о планирању и изградњи, и

подразумева такав уговор између уговарача од којих један има право располагања на парцели на којој ће се вршити изградња, а други преузима обавезу да уложи новчана средства у ту заједничку инвестицију. У сваком случају, услов пуноважности оба ова уговора пре свега јесте да воља уговарача буде управљена од самог почетка на закључење ових уговора и постојање таквог уговорног односа.

Према чињеничном утврђењу следи да су тужилац као зајмодавац и тужени као зајмопримац у периоду од 2014. до 2017. године, закључили више уговора о зајму, по основу којих је тужилац туженом на име зајма исплатио износ од 104.124 евра, те да су се споразумели, а пошто тужени као зајмопримац није био у могућности да испуни своју обавезу из закључених уговора о зајму у погледу враћања зајма, да уместо повраћаја новчаног износа, тужиоцу пренесе у својину два стана у изградњи, у ком циљу су закључили предуговор о купопродаји некретнина у изградњи дана 04.09.2017. године.

Према одредби члана 348. став 1. ЗОО, обавеза престаје ако се поверилац и дужник сагласе да постојећу обавезу замене новом и ако нова обавеза има различит предмет или различит правни основ.

Ако су се уговарачи споразумели да обавеза туженог као зајмопримца буде угашена, те да уместо обавезе враћања зајма тужени преузме обавезу да пренесе право својине на становима, дошло би до пренова (новације) који подразумева да је ранија обавеза, у конкретном случају обавеза туженог да врати зајам, престала, и да је за њега настала нова обавеза, како то прописује одредба члана 350. Закона о облигационим односима. Међутим, да би ранија обавеза престала, нова мора бити пуноважна, односно произлазити из пуноважног правног основа, при чему се воља за преновом обавезе не претпоставља, сагласно одредби члана 349. ЗОО.

Пошто није разјашњена садржина њиховог споразума с обзиром на наведене одредбе материјалног права на које је указано, нижестепене пресуде су укинуте и предмет враћен првостепеном суду како би на поновном суђењу имао у виду да су након позајмица које је тужилац чинио туженом, а пошто тужени није измирио дуг по том основу, закључили предуговор о купопродаји станова у изградњи, да су се предуговором споразумели о закључењу уговора о купопродаји непокретности које су биле предмет предуговора, тако што су уговорили рок за закључење главног уговора који су везали за завршетак изградње (према члану 3 став 1 предуговора, уговорено је да се уговор о купопродаји закључи приликом усељена и предаје у посед, а то је најкасније до 25.12.2017. године за стан бр. ..., односно најкасније до 15.10.2017. за стан бр. ..., према члану 5 предуговора), да предуговор садржи битне елементе уговора о купопродаји (одређење станова као предмета купопродаје и купопродајне цене), те да према одредби члана 45. став 2. ЗОО, прописи о форми главног уговора важе и за предуговор ако је прописана форма услов пуноважности уговора, као у случају уговора о купопродаји према одредби члана 4. став 4. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр.93/2014, 121/2014 и 6/2015).

Због тога је на основу одредбе члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке.

Ревизија туженог у односу на правноснажну пресуду другостепеног суда којом је одлучено о захтевима тужилаца ББ и ВВ, није дозвољена.

Тужиоци АА, ББ и ВВ тужбу су поднели дана 24.04.2019. године. Основним захтевом тражили су утврђење права својине на индивидуално одређеним становима. Сваки тужилац својим првим евентуалним захтевом тражио је обавезивање туженог на закључење уговора о купопродаји непокретности са њим, а другим евентуалним захтевом сваки од тужилаца тражио је обавезивање туженог на исплату одређеног новчаног износа, и то тужилац АА на исплату износа од 104.124,00 евра, тужилац ББ на исплату износа од 18.000 евра и тужилац ВВ на исплату износа од 35.150,00 евра, што за сваког тужиоца представља вредност предмета његовог спора са туженим, сагласно одредби члана 31 став 1 у вези члана 30 став 2 ЗПП.

Према одредби члана 403. став 3. Закона о парничном поступку, ревизија није дозвољена у имовинскоправним споровима ако вредност предмета спора побијаног дела не прелази динарску противвредност од 40.000 евра по средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења тужбе.

С обзиром да вредност предмета спора побијаног дела по захтеву тужиоца ББ и тужиоца ВВ, не прелази динарску противвредност износа од 40.000 евра по средњем курсу НБС на дан подношења тужбе, ревизија туженог у наведеном делу је недозвољена.

Имајући у виду напред наведено, Врховни суд је одлучио као у ставу другом изреке на основу одредбе члана 413. у вези члана 410. став 2. тачка 5. ЗПП.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић