



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 16408/2024
14.03.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници по тужби тужиоца АА ..., чији је пуномоћник Жарко Раданов, адвокат у ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Вељко Челекетић адвокат у ..., ВВ из ..., чији је пуномоћник Владимир Маричић, адвокат у ..., и ДОО „Гарди“ Нови Сад, чији је пуномоћник Гордана Примовић, адвокат у ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3032/23 од 18.04.2024. године, у седници одржаној дана 14.03.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против одлуке из става првог и трећег изреке пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3032/23 од 18.04.2024. године.

ОДБАЦУЈЕ СЕ ревизија тужиоца изјављена против одлуке из става другог изреке пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3032/23 од 18.04.2024. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 196/19 од 19.01.2023. године, исправљеном решењем од 25.07.2023. године (у погледу ЈМБГ-а тужиоца), у ставу првом изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је он власник трособног стана број .., ознаке Х2, површине 84,95 м² на другом спрату у стамбено-пословном објекту број .. у Улици ..., парцела број .. к.о. Нови Сад 1, да су тужени дужни признати и трпети да се по основу ове пресуде, када се за то стекну услови, укњижи право власништва у тужиочеву корист у 1/1 дела код РГЗ СКН Нови Сад, да се утврди да је извршење које је дозвољено по решењу Основног суда у Новом Саду И 378/2015 од 07.07.2015. године и спроведено закључком извршитеља Милинов Живана ИИ 43/2015 од 28.04.2015. године недопуштено у односу на наведени стан тужиоца, да се обавезе тужени ВВ да тужиоцу преда наведени стан, те да се обавезу тужени да солидарно тужиоцу накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. У ставу другом изреке, обавезан је тужилац да на име трошкова поступка исплати туженом ББ 702.400,00 динара, туженом ВВ 811.220,00 динара и туженом ДОО „Гарди“ 736.200,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3032/23 од 18.04.2024. године, у ставу првом изреке, одбијена је жалба и потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 196/2019 од 19.01.2023. године. У ставу другом изреке, одбијена је жалба и потврђено решење Вишег суда у Новом Саду П 196/2019 од 25.07.2023. године којим је исправљена првостепена пресуда. У ставу трећем изреке одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка. У ставу четвртом изреке, одбијен је захтев туженог ВВ за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против другостепене пресуде тужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права са предлогом да Врховни суд преиначи нижестепене пресуде и усвоји тужбени захтев, те преиначи решење од 25.07.2023. године тако што ће усвојити захтев за доношење допунске пресуде. Из садржине ревизије произилази да тужилац побија другостепену пресуду у ставу првом, другом и трећем изреке.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 72/11..10/23 – др. закон) Врховни суд је одлучио да је ревизија тужиоца неоснована.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда из одредбе члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Нису основани ревизијски наводи тужиоца којима се указује да је другостепена одлука донета погрешном оценом доказа, односно да је захваћена битном повредом одредбе члана 374. став 1. а у вези са чланом 8. Закона о парничном поступку. Напротив, побијана одлука заснована је на чињеничном стању које је утврђено оценом доказа изршеном од стране првостепеног суда који је и спроводио доказни поступак. Стога, битна повреда на коју се указује није могла бити учињена у поступку пред другостепеним судом. Поред тога, оваквим ревизијским наводима суштински се оспорава правилност утврђеног чињеничног стања на којем су засноване нижестепене одлуке. Међутим, погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање не представља дозвољени ревизијски разлог у смислу одредбе члана 407. став 2. Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, Привредно друштво ДОО „DIP Commerce“ Ветерник, обављало је столарске радове за туженог ДОО „Гарди“ Нови Сад, који је био инвеститор градње више стамбених објеката. Директор ДОО „DIP Commerce“ Ветерник је био ГГ, а директор ДОО „Гарди“ је био ДД. Извршени столарски радови плаћани су компензацијом односно преносом станова у власништво ДОО „DIP Commerce“-у, који је те станове продавао посредством Агенције за промет некретнина „Бомбикс“ из Новог Сада. Тужени ВВ је био заинтересован за куповину предметног стана у фази његове изградње. На основу писаног овлашћења инвеститора, овде туженог ДОО „Гарди“, да може продати трособан стан број ..., Х2, површине 84,88 м² у стамбено - пословном објекту ... број .. и уз правну помоћ адвоката Маричић Владимира, који је радио за Агенцију за промет некретнина „Бомбикс“, продавац „DIP Commerce“ д.о.о. закључио је, 05.08.2008. године, Уговор о продаји трособног стана број ..., Х2, површине 84,88 м² у стамбено - пословном објекту ... број .. купцу ВВ. У уговору је констатовано да продавац продаје непокретност која је његово власништво - трособан стан број ..., ознаке Х2, пројектоване површине 84,38 м², на другом спрату вишестамбене зграде број .. у ул. ...

у Новом Саду, који гради ДОО „Гарди“ Нови Сад, за купопродајну цену од 875,00 евра/м² нето корисне површине, а што укупно износи 73.800,00 евра, с тим да ће коначни обрачун бити сачињен по изради пројекта етажирања. Такође је констатовано да је купац на дан закључења уговора исплатио продавцу на руке 53.800,00 евра, док ће преостали износ од 20.000,00 евра бити измирен тако што ће 10.000,00 евра купац исплатити продавцу након постављања крова на предметном објекту, а остатак приликом предаје стана која је требало да уследи најкасније до 01.03.2009. године. За случај пропуштања наведеног рока, продавац се обавезао да купцу накнади штету у висини просечне закупнине за стан истих карактеристика, а за период од истека рока до предаје поседа стана. Констатовано је и да продавац своје право власништва документује овлашћењем за продају предметног стана од ДОО „Гарди“ Нови Сад од 01.02.2008. године, с тим да ће уговор између продавца и тог предузећа бити закључен и оверен до исплате цене у целости. Потписи на овом уговору нису оверени а намера је била да се овери уговор када се оконча изградња и исплати коначна утврђена цена. Тужени ВВ је исплатио продавцу 63.000,00 евра, а разлика до пуног износа купопродајне цене му је призната на име пенала због кашњења у изградњи (300 евра месечно почев од 01.03.2009. године).

Тужени ДОО „Гарди“ и ДОО „DIP Commerce“ су међусобни Уговор о купопродаји непокретности у изградњи закључили 09.02.2011. године, а потписе оверили 21.04.2011. године пред Основном судом у Новом Саду. Заступник туженог ДОО „Гарди“ је изјавом сачињеном 31.05.2012. године потврдио да је купопродајна цена од 84.650 евра измирена у целости путем компензације, а изјавом од 26.06.2012. године дозволио да се ДОО „DIP Commerce“ може несметано укњижити у земљишним и другим јавним књигама. И ова изјава са *clausula intabulandi* је оверена пред Основним судом у Новом Саду, 26.06.2012. године.

Са друге стране између „DIP Commerce“ д.о.о. Ветерник и туженог ББ је у току 2008. године постојао договор да ББ од овог привредног друштва купи два мања стана у изградњи, које станове је „DIP Commerce“ д.о.о. требало да добије у компензацију за вредност радова изведених за Привредно друштво „Зонед“ као инвеститора. Тужени ББ је исплатио цену. Међутим, с обзиром да се градња није завршавала, три године касније, ГГ је предложио туженом ББ закључење купопродајног уговора за предметни стан број .. у згради у ул. ... (која је у том моменту била завршена), а као гаранцију да ће испунити претходно преузету обавезу у погледу завршетка и предаје два мања стана. Тако је, дана 24.05.2011. године, закључен Уговор о купопродаји предметне непокретности између „DIP Commerce“ д.о.о., као продавца и туженог ББ, као купца. Овим уговором констатовано је да продавац продаје купцу трособан стан бр. ..., који се гради у Новом Саду у ул. ... бр. ..., за договорену купопродајну цену од 66.000,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Потписи уговарача су оверени 24.05.2011. године пред Основним судом у Новом Саду. Тужени ББ није исплатио купопродајну цену, а у посед стана ушао је у новембру 2011. године, када је изградња била при крају, тако што је од портира зграде узео кључеве од стана.

Дана 30.12.2011. године овлашћени представник туженог ДОО „Гарди“ ЂЂ, предала је кључеве стана бр. .. у ул. ... број .., директору „DIP Commerce“ д.о.о., ГГ, који је истом приликом ове кључеве предао пуномоћнику туженог ВВ, ЕЕ, о чему је сачињен записник а затим је по налогу ВВ, из разлога што су се кључеви стана претходно налазили код портира зграде и били приступачни мајсторима, промењена брава на вратима стана. Истог дана и ББ је променио цилиндар на брави врата стана и на тај начин онемогућио туженог ВВ да уђе у предметни стан. Тужени ВВ је дана

30.01.2012. године, поднео тужбу против туженог ББ због сметања државине па је правноснажним решењем П 4736/2013 од 24.04.2014. године, Основни суд у Новом Саду наложио туженом ББ да у року од осам дана врати у државину предметни трособан стан. Принудно извршење одређено је Решењем И 378/2015 од 07.07.2015. године а извршење је спроведено закључком извршитеља Живана Милинова ИИ 43/2015 од 28.04.2015. године, од када је тужени ВВ непрекидно у поседу.

Са друге стране тужилац и тужени ББ су венчани кумови а Уговор о купопродаји предметне непокретности закључили су 22.10.2013. године за цену од 55.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Потписи уговарача су оверени 30.10.2013. године пред Основним судом у Новом Саду. Тужилац није поднео захтев за укњижбу, већ је 26.01.2017. године поднео захтев за забележбу постојања спора.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су применом одредбе члана 20. став 1., 66. став 1. те 103. став 1. Закона о облигационим односима, као и чл. 37. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, закључили да тужбени захтев није основан. Ценећи ваљаност сваког од наведена три купопродајна уговора - уговора закљученог између туженог ВВ и ДОО „DIP Commerce“, затим уговора између туженог ДОО „DIP Commerce“ и ББ и коначно уговора између ББ и тужиоца АА –нижестепени судови закључују да ББ није ни имао намеру да закључи уговор о купопродаји већ је он служио као гаранција да ће „DIP Commerce“ ДОО испунити своју претходно преузету обавезу на предају друга два стана која је требало да добије у компензацију од инвеститора „Зонед“. Није исплатио купопродајну цену, није од стране наведеног продавца уведен у посед нити је поднео захтев за упис права својине. Стога, због непостојања основа за пренос права својине тај уговор не може да производи правно дејство и ништав је сагласно чл. 103. став 1. Закона о облигационим односима. Нижестепени судови даље закључују да сваки даљи пренос права власништва на спорном стану повлачи ништавост и потоњих закључених купопродајних уговора, па самим тим и уговора који је тужилац закључио са туженим ББ. Посебно, нижестепени судови су оценили да је ВВ био савестан стичалац, будући да га је законски заступник „DIP Commerce“ ДОО уверавао да уговор закључен са ББ не производи правно дејство и да ће бити раскинут, да је платио купопродајну цену – три године пре закљученог доцнијег купопродајног уговора за разлику од ББ и овде тужиоца и да је поднео захтев за укњижбу.

Врховни суд налази да је побијана одлука правилна из следећих разлога.

Закон о облигационим односима у чл. 66 регулиште такозване привидне уговоре. Фиктиван уговор постоји онда када су међусобно сагласне изјаве воља страна уговорница дате да би се створио привид закљученог уговора а без намере да он заиста произведе правно дејство. Полазећи од чињеничног стања које је утврдио првостпени а прихватио другостепени суд, Врховни суд закључује да уговор закључен између DIP Commerce“ ДОО као наводно продавца и ББ као наводно купца јесте био привидан, будући да воља странака није била пренос права својине већ обезбеђење обавезе тог правног лица за предају два мања стана која су грађена од стране трећег лица, непарничара, као инвеститора, и у ком поступку градње је као један од подизвођача учествовало то друштво. Такав уговор, сагласно одредби из ст. 1 истог члана, нема никаквог дејства међу странама уговорницама. Дакле уговор о купопродаји закључен 24.05.2011. године нема дејства међу између DIP Commerce“ ДОО и ББ. Међутим, како је ББ станом даље располагао у корист овде тужиоца то

следеће спорно правно питање јесте дејство привидног уговора на тужиоца односно уговор који је он закључио. Одговор на исто даје одредба ст. 3 истог чл. 66 која одређује да привидност уговора не може се истицати према трећем савесном лицу. То значи да треће лице које се на такав уговор ослонило у доброј вери, савесно се поуздало у исти, не може сносити штетне последице намере странака. Заштита савесног трећег лица не зависи ни од тога да ли је он нешто стекао са или без накнаде.

Из утврђених чињеница да је тужилац свој купопродајни уговор закључио 22.10.2013. године, што значи након што је ВВ поднео захтев за упис права својине (01.08.2012. године), при чему сам није поднео захтев за упис, произилази његова несавесност. У прилог истој и његова недоследност у датом исказу, на коју је указао првостепени суд, када је прикривао чињеницу да је са ББ у кумовским односима. Следом наведеног, уговор правног претходника тужиоца је привидан и као такав не производи дејство уговора о продаји непокретности у смислу чл. 103. став 1. Закона о облигационим односима јер је закључен са невласником, та привидност се може истицати тужиоцу као несавесном лицу, што води закључку и да је Уговор о продаји закључен 22.10.2013. године између туженог ББ и тужиоца АА ништав.

Зато је правилна одлука другостепеног суда па применом одредбе члана 414. ЗПП одлучено као у ставу првом изреке пресуде.

Ревидент побија другостепену пресуду и у ставу другом изреке – којим је потврђено решење Вишег суда у Новом Саду II 196/19 од 25.07.2023. године, а којим је првостепена пресуда исправљена пресудом у погледу ЈМБГ тужиоца, док је предлог тужиоца за доношење допунске пресуде одбијен. Имајући у виду да се ревизијом побија део другостепене пресуде којим се правноснажно потврђује решење, које не представља решење против кога се ревизија може изјавити у смислу члана 420. ЗПП, то ревизија тужиоца изјављена против става другог изреке другостепене пресуде, није дозвољена. Из наведених разлога, применом члана 413. ЗПП донета је одлука као у ставу другом изреке ове пресуде.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић