



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1133/2016
21.09.2017. година
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Миломира Николића, председника већа, Слађане Накић-Момировић и Јасминке Станојевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Јован Михајловић, адвокат из ..., против туженог Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ са седиштем у Зрењанину, које заступа Зоран Трнинић, адвокат из ..., ради раскида уговора и утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2902/15 од 03.03.2016. године, у седници већа одржаној дана 21.09.2017. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2902/15 од 03.03.2016. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Зрењанину П 25/15 од 27.08.2015. године одбијен је као неоснован примарни тужбен захтев за утврђење да су раскинути: уговор о удруживању средстава заведен код туженог под бројем ... дана 17.12.1990. године са анексом број ... од 31.01.1991. године, закључен између правног претходника туженог и тужиоца о стицању својине на пословном простору – локалу број ... површине 59,63м² у ... испод ... у ..., данас ... и уговор о удруживању средстава заведен код туженог под бројем ... дана 19.03.1991. године са анексом број ... од 10.07.1991. године, закључен између правног претходника туженог и тужиоца о стицању својине на пословном простору – етажи број ... површине 97,90м² у ... испред ... у ..., данас Истом пресудом у ставу другом изреке одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев за утврђење да су апсолутно ништави раније наведени уговори и да се обавезе тужени да плати тужиоцу 7.983.418,83 динара са каматом по Закону о висини стопе затезне камате и то на износ од 145.024,83 динара почев од 24.01.1994. године до исплате и на износ од 7.838.394,00 динара почев од 06.10.2011. године до исплате. Ставом трећим изреке одбијен је као неоснован и евентуални тужбени захтев да се обавезе тужени да плати тужиоцу динарску противвредност износа од 74.150,02 евра по вишем продајном курсу НБС на дан плаћања са домицилном каматом по Закону у висини стопе затезне камате почев од 06.10.2011. године до исплате и

ставом четвртим изреке обавезан је тужилац да накнади туженом трошкове поступка у износу од 305.400,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2902/15 од 03.03.2016. године одбијена је жалба тужиоца и потврђена наведена пресуда и одбијен захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену благовремено је изјавио ревизију тужилац због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Служени гласник РС“ 72/11, 49/13-Ус, 74/13-Ус 55/14), који се у овој парници примењује на основу члана 506. став 2. истог закона и налази да је ревизија неоснована.

У спроведеном поступку нема битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на који Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Ревизијом се не указује конкретно на друге повреде поступка.

Према утврђеном чињеничком стању тужилац је са правним претходником туженог ЈСП „Зрењанин“ из Зрењанина закључио уговор о удруживању средстава под бројем ... којим је наведено да је предузеће инвеститор изградње у име и за рачун удружиоца пословног простора у ... испод ... у ..., локала број ... у површини 68,85м². Дана 19.03.1991. године тужилац и његова тадашња супруга ББ као удружиоци са правним претходником туженог ЈСП „Зрењанин“ из Зрењанина су закључили уговор о удруживању средстава број ... којим је наведено да је предузеће инвеститор изградње у име и за рачун удружилаца пословног простора у ... испод ... у ..., етажне број ... у површини од 97,90 м². Уговорима је прописано да удруживањем укупних средстава, дефинисаних уговором удружилац стиче право коришћења и располагања на пословном простору – локалима и да извршењем свих уговорних обавеза и добијањем употребне дозволе удружилац по основу уговора може у своју корист уписати у земљишним књигама право коришћења и располагања (својине) на пословном простору – локалу у своју корист за шта ће предузеће дати своју писмену дозволу и сву евентуално потребну документацију. Брак тужиоца и ББ је разведен 09.04.2002. године, а споразумом о подели брачне тековине од 23.03.2002. године спорни локали су припали тужиоцу у искључиву својину. Анексима закљученим 10.07.1991. године и 17.12.1990. године поред осталог промењена је површина спорних локала у изградњи. Наведени уговори и анекси нису оверени пред судом. Уговорена новчана средства су исплаћена у целости и спорни локали предати тужиоцу у уговореном степену завршености. Тужилац је извршио додатна улагања у локале својим средствима ради привођења истих намени. Одобрење за изградњу издато је 20.01.1988. године, а употребна дозвола (групна) је добијена 28.12.1990. године. Правноснажним решењем РГЗ Службе за кастар непокретности Зрењанин од 10.05.2013. године у ЛН ... КО ... дозвољен је уписа права коришћења у корист јавног предузећа „Стамбена агенција“ Зрењанин са делом поседа 1/1 у пословном простору сазиданом на парцели ... тако да је локал број ... уписан као посебан део

број ... површине 50м² у оквиру зграде број ... у .., улица ..., а локал ... као посебан део број ... површине 196м² у оквиру зграде број ... у

На утврђено чињенично стање правилно је нижестепеним одлукама примењено материјално право одбијањем примарног и евентуалног тужбеног захтева. Наводи ревизије о погрешној примени материјалног права нису основани.

Спорни уговори, закључени између тужиоца и правног претходника туженог представљају уговоре о удруживању средстава ради изградње пословног простора. Описано удруживање средстава води стицању својине према одредби члана 21. Закона о основним својинско правним односима, важећег у време закључења уговора односно сада важећем закону о основама својинскоправних односа. Ревизијом се неосновано оспорава побијана одлука истицањем да спорни уговори немају прописану форму према Закону о промету непокретности, јер нису оверени пред судом. Лица која уговором удруже средства ради изградње пословног простора не сматрају се купцима, већ удружиоцима средстава, па за такав уговор није потребна овера код суда. Сходно члану 51. и 53. Закона о облигационим односима уговори имају дозвољен правни основ и закључени су из допуштених побуда ради стицања својине на пословном простору грађењем услед чега нису испуњени законски услови из члана 103. истог закона за утврђење ништавости уговора.

Правилна је и оцена нижестепених судова да нису испуњени законски услови за раскид уговора на основу члана 124. до 138. Закона о облигационим односима, а тиме ни враћање датог као правне последице раскида уговора. У овом случају на основу писаних уговора, дозволе за градњу и стицања употребне дозволе тужилац је у поседу спорних локала више од 20 година и има статус ванкњижног власника. Није од утицаја околност да су се законски услови за укњижбу спорних локала стекли тек у току ове парнице. Кривица туженог због неблаговремености укњижбе уколико постоји може бити евентуално основ за накнаду штете и није разлог за раскид уговора извршеног у претежном делу.

Са изнетих разлога одлучено је као у изреци пресуде на основу члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Миломир Николић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић