



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 6021/2020
02.02.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници тужила АА из ..., ББ из ... и сада пок. ВВ бивше из ..., које заступа пуномоћник Миодраг Војновић, адвокат из ..., против тужених „Imperia International“ ДОО Нови Сад, ГГ из ... и ДД из ..., које обе заступа пуномоћник Драган Микеш, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужила АА и ББ, изјављеним против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 708/20 од 26.06.2020. године, у седници одржаној 02.02.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужила АА и ББ, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 708/20 од 26.06.2020. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених ГГ и ДД за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 523/2018 од 23.01.2018. године, ставом првим изреке тужбени захтев је делимично усвојен. Ставом другим изреке утврђено је да је ништав купопродајни уговор оверен у Општинском суду у Новом Саду под Ов I ... од 09.10.2007. године. Ставом трећим изреке утврђено је да су тужиле власнице стана број ... површине 26,5 м² који се налази на ... спрату у ... улазу вишестамбене зграде у ... у улици ... број ... (... број ...), која је саграђена на кп бр .../...-... КО ..., што су тужени дужни трпети да се тужиле на основу ове пресуде упишу као сувласнице предметног стана у катастарским и другим јавним књигама. Ставом четвртим изреке тужене ГГ и ДД су обавезане да тужилама предају у посед слободан од лица и ствари стан број ... на ... спрату у ... улазу вишестамбене зграде у ... у улици ... број ... (... број ...) која је саграђена на кп бр .../... КО Ставом петим изреке тужени су обавезани да тужилама исплате трошкове парничног поступка у износу од 306.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате. Ставом шестим изреке део захтева којим је тражена законска затезна камата на досуђене трошкове поступка од дана пресуђења до дана извршности је одбијен. Ставом седмим изреке молба тужила за ослобађање од плаћања судских такси је усвојена.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 708/20 од 26.06.2020. године, ставом првим изреке, жалба тужених је у односу на тужиле АА и ББ усвојена и првостепена пресуда у ожалбеном усвајајућем делу и делу одлуке о трошковима поступка (ставови први, други, трећи, четврти и пети изреке) у односу на наведене тужиле преиначена, тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је ништав купопродајни уговор оверен у Општинском суду у Новом Саду под Ов I ... од 09.10.2007. године, те да се утврди да су тужиле АА и ББ власнице стана број ... површине 26,5 м² који се налази на ... спрату у ... улазу вишестамбене зграде у ... у улици ... број ... (... број ...) која је саграђена на кп бр .../...-... КО Нови Сад 1, што би тужени били дужни трпети да се тужиле АА и ББ по основу ове пресуде упишу као сувласнице предметног стана у катастарским и другим јавним књигама, као и да се обавезу тужене ГГ и ДД да тужилама предају у посед слободан од лица и ствари наведени стан. Тужиле АА и ББ су обавезане да солидарно исплате туженима ГГ и ДД трошкове првостепеног поступка у износу од 442.700,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате, док је захтев за досуђење законске затезне камате на досуђени износ трошкова од дана пресуђења до извршности одбијен. Ставом другим изреке обавезане су тужиле АА и ББ да туженима ГГ и ДД накнаде трошкове жалбеног поступка у износу од 47.300,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужиле АА и ББ су благовремено изјавиле ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужене ГГ и ДД су поднеле одговор на ревизију са захтевом за накнаду трошкова поводом тог одговора.

Врховни касациони суд је оценио да је ревизија тужила дозвољена по члану 403. став 2. тачка 2. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 55/14), који се примењује на основу члана 506. став 2. тог закона, испитао је побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП и утврдио да ревизија није основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању Урбанистичком дозволом градске управе Града Новог Сада од 13.08.1998. године, ЂЂ као инвеститору издата је дозвола за надоградњу спрата и мансарде на стамбеној згради у улици ... број ... у ... на кп бр .../... КО ..., према урбанистичко-техничким условима од 26.01.1998. године. Решењем одсека за грађевинарство Града Новог Сада на основу наведене урбанистичке дозволе и урбанистичко-техничких услова, ЂЂ, као инвеститору издата је грађевинска дозвола за надоградњу спрата и мансарде на стамбеној згради, тако да су појединачно означени пројектовни станови и гарсоњере на спрату и мансарди. Према наведеним актима не постоји гарсоњера означена као, ламела ... стан број ..., пројектоване површине 22,31 м² која је предмет уговора о купопродаји закљученог 27.09.1999. године, између инвеститора ЂЂ и тужила АА, ББ и ВВ, као купаца. Тим уговором је констатовано да

инвеститор продаје тужилама АА и ББ наведену гарсоњеру у једнаким уделима, а тужили ВВ право доживотног плодоуживања, да је купопродајна цена исплаћена и да се инвеститор обавезује да изгради предметни стан, као и да купац ступа у посед даном завршетка градње, а најкасније до 30.06.2000. године. Инвеститор изградње стамбеног објекта на наведеној локацији био је ЂЂ, на чије име је гласила техничка документација за изградњу и акти надлежних органа којима се дозвољава изградња објекта, међутим он је пуномоћјем овластио своју сестру ЕЕ да у његово име и за његов рачун води целокупну инвестицију, што је она и чинила и са тужилама преговарала о купопродаји гарсоњере у изградњи. У време када су тужиле закључиле уговор о купопродаји стана у изградњи, исти није постојао у званичној пројектној документацији и грађевинској дозволи, а предметни улаз број ... није био изграђен већ се на том месту и даље налазио део старог објекта који је касније срушен ради изградње стамбене зграде. Фактички је мимо исходоване грађевинске дозволе и пројектне документације порушен део раније постојећег објекта и отпочела изградња потпуно новог објекта спратности: приземље плус два спрата и поткровље, као улаз ... у коме се налази спорни стан и који је предмет тужбеног захтева. Након завршене изградње улаза ..., када је зграда грађевински довршена са 90% радова 2001. године, тужиле су са ЕЕ неформално идентификовале да је у питању спорни стан у другом улазу на ... спрату број ..., који се налази изнад стана који је купио супруг тужиле ББ, ЖЖ али са инвеститором, како претходним тако и следећим, нису закључиле анекс уговора којим би прецизирале предмет купопродаје. Дана 11.09.2005. године закључен је уговор о купопродаји непокретности у изградњи између ЂЂ као власника и инвеститора стамбеног објекта у изградњи у улици ... број ... у ..., као продавца и преносиоца права и обавеза са туженим „Imperia International“ ДОО Нови Сад, као купца и примаоца права и обавеза којим се утврђује предмет уговора (продаја и пренос свих права и обавеза које продавац и дотадашњи инвеститор продаје, преноси купцу и примаоцу права и обавеза непокретности у изградњи на начин описан у уговору). Продавац је упознао купца да је власник двособног стана и инвеститор зграде у изградњи у улици ... бр ... на означеним парцелама и да тим уговором неопозиво предаје купцу за уговорени износ од 800.000,00 динара инвестицију и преноси сва своја права и обавезе инвестирања непокретности зграде, тако да од дана продаје престају сва његова права и даље обавезе везане за инвестицију односно непокретност у изградњи која је предмет уговора. Поред тога упознао је купца да је предметна зграда грађена у етапама, да је исходао грађевинске дозволе које су саставни део овог уговора, те да су исте дате на увид купцу, као и да се води поступак легализације и то на захтев Комисије за утврђивање објеката саграђених без грађевинске дозволе, а по основу пријаве инвеститора коју је поднео његов заступник. У ту сврху продавац је предао купцу исходовану документацију како би могао продужити, односно завршити изградњу предметног објекта, а поред тога продавац га је упознао да је у току поступак израде пројекта изведеног стања објекта у коме се налази и део за легализацију, те да је купац упознат да је инвестиција – објекат у изградњи изграђен пре 2000. године и да постоји проблем због кога зграда није технички предата у употребу. Купац је упознат са списком продатих станова у објекту у изградњи и исти прихвата обавезе по свим приказаним односно закљученим уговорима, па је продавац ставио на располагање и увид купцу сву постојећу документацију везану за ову инвестицију како би се купац као прималац права и обавеза упознао са дотадашњим стањем и могао продужити и завршити објекат и испоручити продате станове. Законском заступнику туженог

„Imperia International“ ДОО Нови Сад је од стране ЕЕ предат списак купаца, пројектна документација и уговори одређеног броја купаца, а почетком 2006. године купац је почео позивати купце са којима су закључени уговори, како би се идентификовали станови који су им продати. Тада су се појавили и купци који су имали уговоре али нису били на списку уговора које је купацу предала ЕЕ, док су тужиле биле на списку купаца. Тужени „Imperia International“ је покушао да неке уговоре раскине и новац врати, с обзиром да су за неке станове извршене уплате од 20 до 30% вредности стана на који начин је рачунао да ће доћи до станова који недостају, а све у циљу завршетка зграде. Тако је законски заступник „Imperia International“ писмено известио тужиле да је преузео инвестицију започетог објекта и тиме обавезу да га заврши и по уговорима испоручи купцима станове, те је понудио тужиљама да раскину уговор и да исплати 15.700 евра, а уколико то не желе замолио је за стрпљење, с тим што не може да гарантује рок испоруке. Тужиле су касније 05.10.2007. године обавештене да „Imperia International“ није у могућности да изврши уговор предајом непокретности, јер је анализом уговора који је закључен са претходним инвеститором утврђено да ранији инвеститор није поступио у складу са исходованом документацијом, да се објект који је изграђен не подудара са описом објекта из предметног уговора, те да постоји немогућност одређивања положаја купљене непокретности и њена идентификација. Због тога је прихватио да тужиљама изврши повраћај уплаћених средстава увећан за законску затезну камату или да им преда другу некретнину – стан на другој локацији веће квадратуре уз доплату. Тужиле нису прихватиле понуду да у замену добију већи стан уз доплату, јер за то нису имале средстава. Тужиља АА је често са супругом обилазила градилиште јер живе у близини, па су једном приликом 2003. године уочили да у спорном стану цури вода код каде, који недостатак је отклонио ЗЗ, кога је ЕЕ ангажовала да на предметној стамбеној згради изведе радове на струји, води, керамици и заврши недовршене радове, а на интервенцију ЖЖ који му је откључао врата. У то време, а и у време преузимања инвестиције 2005. године, у овом улазу није било струје и није било грејања, а на становима су постојала дрвена врата. Тужиљама спорни стан није предат у посед, нити су изводиле радове у предметном стану, нису унеле своје ствари, нити су га обилазиле у периоду од 2005. до 2007. године. Тужене ГГ, као купац и ДД, као плодоуживалац су закључиле купопродајни уговор са туженим „Imperia International“ оверен у Општинском суду у Новом Саду под Ов I ... од 09.10.2007. године, који је за предмет имао стан у изградњи на ... спрату, улаз ..., стан ..., оријентационе површине 26,5 м² у згради у ... у улици ... број ... (... број ...), која је саграђена на кп бр .../...-... КО За продају стана тужене су сазнале из огласа објављеног у јавном гласилу, након чега су са туженим „Imperia International“ ДОО Нови Сад закључиле наведени уговор, а који се легитимисао као власник предметне непокретности приказујући документацију и не извештавајући их да трећа лица претендују на стан. Зграда није била уписана у катастру непокретности, па тужене нису могле извршити проверу својинског стања, а пре купопродаје стан је показан туженој ДД и у посед је уведена од стране туженог „Imperia International“ ДОО из Новог Сада као инвеститора 25.10.2007. године, уселила се и наставила да у стану живи, те да плаћа комуналије за исти.

Наведено чињенично стање другостепени суд је утврдио након што је отворио расправу на основу члана 383. став 4. ЗПП и извео предложене доказе које је ценио у смислу члана 8. ЗПП. Другостепени суд је закључио да су тужиле закључиле уговор о

купопродаји гарсоњере у изградњи са ранијим инвеститором, који по својој садржини одговара уговору о грађењу из члана 630. Закона о облигационим односима (ЗОО), али оно што је уговорено и за то исплаћена купопродајна цена није изграђено, већ други стан за који тужиле нису закључиле анекс уговора, како би усагласиле своје имовинско-правне односе који су настали изградњом. Уговор о купопродаји непокретности у изградњи од 11.09.2005. године закључен између ТТ као ранијег инвеститора и туженог „Imperia International“ по својој садржини представља уговор о уступању изградње, односно уступању инвестиције у смислу члана 145. ЗОО, чему се тужиле нису противиле, након што су обавештене о промени инвеститора. Тужилама стан није предат у посед, а са друге стране тужене су закључиле купопродајни уговор и непокретност им је предата у државину, па су као каснији савесни стипендисти јачег правног основа за стицање права својине на предметној непокретности стекле, тужена ГГ својину, а тужена ДД право доживотног плодоуживања. Зато је првостепена пресуда преиначена и тужбени захтев одбијен.

Другостепени суд је на расправи 26.06.2020. године утврдио прекид поступка у односу на тужилу ВВ на основу члана 222. став 1. тачка 1. ЗПП, с обзиром да је утврђено да је преминула 17.01.2019. године. Тужила ВВ по становишту другостепеног суда нема својство јединственог супарничара, с обзиром да је предмет тужбеног захтева утврђење ништавости купопродајног уговора закљученог између тужених и утврђење права својине тужила АА и ББ на основу раније закљученог правног посла, док је тужила ВВ по том уговору носилац права доживотног плодоуживања, које као лична службеност престаје смрћу титулара. Тужиле, такође у односу на тужбени захтев за предају у посед предметног стана немају својство јединствених супарничара.

По становишту Врховног касационог суда другостепени суд је, супротно наводима ревизије, правилном оценом доказа изведених на расправи у смислу члана 8. ЗПП утврдио чињенично стање и правилном применом материјалног права одлучио о тужбеном захтеву.

Другостепени суд је оценио све изведене доказе и своју оцену тих доказа образложио, па је на основу резултата целокупног поступка по свом уверењу закључио да тужиле нису стекле право својине на предметном стану, већ да тужене као савесни стипендисти којима је предметни стан предат у државину, имају јачи правни основ за стицање права својине тужена ГГ, а тужена ДД права доживотног плодоуживања. Слободна оцена доказа значи вредновање доказа на основу којег суд по свом уверењу на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа као целине, те на основу резултата целокупног поступка одлучује које ће чињенице узети као доказане. Наиме, на расправи пред другостепеним судом изведени су докази, па је на основу члана 8. ЗПП другостепени суд имао могућности да изврши оцену доказа и формира закључак о битним чињеницама на основу резултата целокупног поступка образлажући изнето уверење. Имајући у виду наведено, неосновано се у ревизији тужила истиче да другостепени суд није правилно оценио изведене доказе, па супротно наводима ревизије другостепени суд није учинио битну повреду поступка из члана 374. став 1. ЗПП.

Правилно је становиште другостепеног суда да тужиле које су фактички уложили новчана средства у изградњу стана – гарсоњере у складу са тада дефинисаним пројектом градње, нису стекле право својине на основу закљученог уговора, који супротно наводима ревизије представља уговор о грађењу на који се сходно примењују одредбе уговора о грађењу и уговора о делу, а не уговора о промету непокретности. У конкретној правној ситуацији, инвеститор ТЂ је закључио уговор о купопродаји непокретности у изградњи са туженим „Imperia International“ који по садржини представља уговор о преносу имовинске целине, када долази до преласка имовине са којом заједно прелазе актива и пасива и као такав ствара обавезу за лице на које пређе нека имовинска целина или један део те целине, да одговара за дугове који се односе на ту целину, односно на њен део поред дотадашњег имаоца и солидарно с њим али само до вредности њене активе. Наиме, према члану 452. ЗОО лице на које пређе на основу уговора нека имовинска целина физичког или правног лица или један део те целине, одговара за дугове који се односе на ту целину, односно на њен део, поред дотадашњег имаоца и солидарно с њим, али само до вредности њене активе. Нема правног дејства према повериоцима одредба уговора којом би се искључивала или ограничавала одговорност утврђена у наведеном ставу. Како Врховни касациони суд у примени права није везан правном квалификацијом разлога и применом материјалног права на основу којих је донета одлука која се ревизијом побија, то су без утицаја наводи ревизије којима се оспорава становиште другостепеног суда да је у питању уговор о уступању изградње, односно уступању инвестиције у смислу члана 145. ЗОО и указује да је такав правни посао ништав јер тужиле нису дале писану сагласност, након што су обавештене о промени инвеститора.

У случају када су два лица закључила посебне правне послове ради стицања права својине на истој непокретности, о јачем праву одлучује се применом начела савесности и поштења и начела злоупотребе права (чланови 12. и 13. ЗОО). Када су оба стицаоца савесна, а ниједном од њих непокретност није предата у државину нити је извршен упис у јавну књигу, јачи правни основ има лице које је раније закључило правни посао. Ако су оба стицаоца савесна, јачи правни основ има стицалац који је исходовао упис у јавну књигу, а ако ниједан од њих није исходовао упис у јавну књигу, јачи је у праву онај коме је непокретност предата у државину.

Тужене су као савесни стицаоци закључиле купопродајни уговор и непокретност (стан) им је предата у државину, па имају јачи правни основ за стицање права својине (тужена ГГ) на предметној непокретности, а тужена ДД права доживотног плодуживања. Наводима ревизије не доводи се у сумњу савесност тужених ГГ и ДД као стицалаца, већ указује на несавесност туженог „Imperia International“, као продавца што не утиче на оцену јачег правног основа за стицање права својине на предметној непокретности. Зато се неосновано ревизијом указује да је становиште другостепеног суда засновано на погрешној примени материјалног права.

Врховни касациони суд је на основу изложеног оценио да ревизија тужилца није основана па је одлучио као у изреци на основу члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

Захтев тужених за накнаду трошкова одговора на ревизију је одбијен на основу члана 154. став 1. ЗПП, јер се не ради о трошковима потребним за вођење ове парнице.

**Председник већа – судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић