



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 17791/2023
29.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Драган Симић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., које заступа Оливер Зељевић, адвокат из, ради утврђења ништавости уговора и исплате, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3205/22 од 05.04.2023. године, у седници одржаној 29.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3205/22 од 05.04.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 247/2016 од 05.09.2022. године, која је исправљена решењем истог суда П 247/16 од 23.11.2022. године ставом првим изреке, одбијен је као неоснован примарни тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав уговор о преносу права закључен 16.01.2012. године, између привредног друштва „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад и ГГ и ВВ, оверен у Основном суду у Новом Саду 16.01.2012. године, под бројем ОвІ 1415/2012, да се утврди да је ништав уговор закључен између привредног друштва „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад, као продавца и туженог ББ, као купца, о купопродаји дуплекс стана, са ближим карактеристикама наведеним у том ставу изреке, који је закључен 30.01.2008. године, а оверен 16.01.2012. године, у Основном суду у Новом Саду под ОвЗ 445/2012, да се утврди да је ништав уговор о суинвестирању закључен 25.09.2012. године, између ББ и ВВ, оверен у Основном суду у Новом Саду 02.10.2012. године, под ОвЗ 12035/2012, као и да се утврди да је тужилац на основу уговора о купопродаји непокретности од 28.06.2011. године, који је оверен у Основном суду у Новом Саду 03.07.2011. године, под бројем ОвЗ 5972/2011 постао власник у целини непокретности – стана у Новом Саду у ... број .., у згради на кп бр .. КО Нови Сад 2, а сада парцели .. КО Нови Сад 2, који се налази на четвртм спрату ознаке стана С-23

површине 49,28 м2, као и да се утврди да је тужилац на основу уговора о купопродаји непокретности од 28.06.2011. године, овереног у Основном суду у Новом Саду 13.07.2011. године, под бројем ОвЗ 5969/2011 постао власник у целини непокретности – станова у Новом Саду у ... број .., у згради на кп бр .. КО Нови Сад 2, а сада на кп бр. .. КО Нови Сад 2, који се налазе на петом спрату пројектне ознаке стана С-27, површине 60,01 м2, и стана ознаке С-28, површине 22,38 м2, што би тужени били дужни да трпе да се тужилац на основу ове пресуде упише у РГЗ Служби за катастар непокретности Нови Сад и свим другим јавним књигама, као власник предметних непокретности када се за то стекну услови, те захтев да се обавезе тужени ББ да тужиоцу преда у посед и власништво наведене станове у Новом Саду у ... број .., у згради на кп бр .. КО Нови Сад 2, на четвртм спрату пројектне ознаке С-23 од 49,28 м2 и на петом спрату ознаке С-27 од 60,01 м2 и ознаке С-28 од 22,38 м2. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев којим је тужилац тражио да се тужени обавезу да тужиоцу солидарно исплате на име новчане противвредности станова у Новом Саду у ... број .., у згради на кп бр .., а сада .. КО Нови Сад 2, на четвртм спрату који је носио пројектну ознаку С-42 од 50 м2 и на петом спрату који је носио пројектну ознаку С-54 од 85 м2, износ од 27.331.930,00 динара, са законском затезном каматом од 29.12.2015. године до исплате, као и захтев тужиоца да се тужени обавезу да му накнаде трошкове поступка са законском затезном каматом. Ставом трећим изреке, тужилац је обавезан да туженима накнади трошкове парничног поступка као солидарним повериоцима у износу од 1.162.500,00 динара. Ставом четвртим изреке, тужилац је ослобођен плаћања судских такси у овом поступку.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3205/22 од 05.04.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда исправљена решењем првостепеног суда П 247/16 од 24.11.2022. године, у побијаном одбијајућем делу из става другог изреке, као и у делу одлуке о трошковима поступка из става трећег изреке. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви парничних странака за накнаду трошкова жалбеног поступка.

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

Тужени су поднели одговор на ревизију тужиоца са захтевом за накнаду трошкова.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23 - други закон) и утврдио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Нема ни битне повреде поступка из члана 374. став 1. у вези члана 396. став 1. и 2. ЗПП, јер је другостепени суд оценио све битне жалбене наводе и навео разлоге које је узео у обзир по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је као купац 28.06.2011. године, закључио уговоре о купопродаји непокретности са привредним друштвом „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад, као инвеститором који су за предмет имали стан у згради која се гради на парцели број .. КО Нови Сад на четвртом спрату пројектне ознаке С-42 површине 50 м², оријентисан према Булевару, за купопродајну цену у износу од 30.000,00 евра у динарској противвредности и стан који се налази на петом спрату пројектне ознаке С-54 површине 85 м², оријентисан према Булевару за купопродајну цену од 42.500,00 евра. Уговорено је да ће се након добијања употребне дозволе и етажирања сачинити анекс уговора којим ће се прецизно дефинисати ознаке станова као и укупна површина. Уговори су оверени у Основном суду у Новом Саду под ОвЗ 5972/2011 дана 13.07.2011. године и ОвЗ 5969/2011 дана 13.07.2011. године. Уговорени станови не постоје у изграђеном објекту, а по положају одговарају становима пројектне ознаке С-23 од 49,28 м² на четвртом спрату и С-27 од 60,01 м² и ознаке С-28 од 22,38 м² на петом спрату. Тужилац и његов отац, сведок ДД, нису исплатили купопродајну цену за предметне станове у новцу, иако је у уговорима констатовано да је купопродајна цена исплаћена у целини продавцу. У време закључења наведених уговора у дужем временском периоду била је у потпуности обустављена градња предметног вишестамбеног објекта од почетка 2010. године, а рачун привредног друштва је био у блокади од 01.11.2011. године непрекидно, па будући да привредно друштво није могло да послује и настави градњу предметног објекта у циљу реализације завршетка изградње дана 16.01.2012. године закључен је уговор о преносу права између привредног друштва „ВК Group Company“ ДОО Нови Сад са ГГ и туженом ВВ, а затим је један од купаца станова у предметном објекту тужени ББ са туженом ВВ, закључио уговор о суинвестирању 25.09.2012. године којим су постигли сагласност да удружују средства у циљу заједничке изградње стамбеног објекта у улици ... број .. у Новом Саду. Тужилац није учествовао у додатном финансирању довршетка градње вишестамбеног објекта, а имао је сазнање да су радови на изградњи настављени током 2013. године, с обзиром да је тужени ББ крајем 2014. године, тужиоцу упутио два дописа насловљена као обавештење са позвом да се изјасни да ли је заинтересован за могућност суинвестирања на објекту у ... број .. у Новом Саду. Најинтензивнији радови су извођени 2013. године, а градња је у потпуности завршена 2016. године, и Градска управа за урбанизам и стамбене послове је 14.11.2016. године, донела решење о озакоњењу вишепородичног стамбеног објекта у улици ... број .. у Новом Саду, у ком решењу тужилац није наведен као власник било ког посебног дела зграде. Тржишна вредност станова по уговорима о купопродаји које је закључио тужилац са привредним друштвом пројектне ознаке С-54 и С-42, износи укупно 27.331.930,00 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио примарни тужбени захтев којим је тражено утврђење ништавости предметних уговора и утврђење да је тужилац власник означених станова са обавезом туженог ББ да му исте преда у посед и власништво и у том делу одлука првостепеног суда није побијана жалбом. Нижестепени судови су одбили као неоснован евентуални тужбени захтев да се тужени обавезу да тужиоцу солидарно исплате новчану противвредност станова, налазећи да би тужени могли бити одговорни за исплату предметног новчаног потраживања по члану 452. Закона о облигационим односима, у случају да је тужилац доказао да је приликом закључења уговора о купопродаји станова исплатио купопродајну цену. Међутим, код неспорне чињенице да купопродајна цена за станове није исплаћена у новцу, а да тужилац није доказао да је купопродајну цену исплатио

предајом два аутомобила продавцу, нити да су наведени аутомобили ушли у имовину привредног друштва, то је захтев тужиоца за исплату новчаног потраживања неоснован.

Приступање дугу у случају примања неке имовинске целине регулисано је чланом 452. Закона о облигационим односима, тако да 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 претходном ставу.

Како је у конкретном случају правноснажно одбијен примарни тужбени захтев за утврђење (поред осталог) ништавости уговора о преносу права и уговора о суинвестирању којима је извршен пренос имовинске целине са којом су заједно на стицаоце прешле актива и пасива, односно права и обавезе које су настале у вези са пословањем том имовинском целином, тужени као стицаоци одговарају за дугове који се односе на ту целину, до вредности њене активе. Међутим, тужилац као лице које је закључило уговоре о купопродаји станова у објекту који је био предмет преноса, а који нису изграђени и нису му предати у посед, није извршио исплату уговорене купопродајне цене у новцу, нити је доказао тврдњу да је купопродајна цена исплаћена предајом два путничка возила привредном друштву, као продавцу, односно да су ти аутомобили ушли у имовину продавца. Како тужилац није доказао да има потраживање које терети имовинску целину по основу закључених уговора о купопродаји станова, без утицаја су ревизијски наводи којима се оспорава оцена изведених доказа и утврђено чињенично стање, односно понављају тврдње да је исплата купопродајне цене извршена заменом испуњења, предајом законском заступнику инвеститора два аутомобила од стране тужиоачевог оца. На изложен начин ревизијским наводима се оспорава утврђено чињенично стање што није дозвољен ревизијски разлог у смислу члана 407. став 2. ЗПП. Зато су као неосновани оцењени и сви ревизијски наводи којима се оспорава правилна примена материјалног права.

На основу члана 414. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

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
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић