



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 1462/2023
27.11.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Светозар З. Павловић, адвокат у ..., против тужених: 1. ББ из ..., 2. ВВ из ..., 3. „Аутоцентар Интерсрем“ доо из Новог Сада и 4. ГГ из ..., чији је заједнички пуномоћник Божидар Бороња, адвокат у ..., ради утврђења ништавости и стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 574/23 од 24.02.2023. године, у седници одржаној 27.11.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 574/23 од 24.02.2023. године, као неоснована.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Новом Саду П 486/2019 од 20.02.2020. године, у ставу првом изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца да се утврди да су ништави Одлука о повећању капитала неновчаним улогом од 28.04.2005. године, План поделе статусне промене издвајања уз оснивање у делу члана 5. став 2. и члана 18. став 2. Плана којим је предвиђено да се са туженог трећег реда „Ауто центар Интерсрем“ доо пренеси на привредно друштво „АЦИС НС“ ДОО Нови Сад право власништва на непокретној имовини – пословном простору – локал површине 247 м², који се налази у Новом Саду у улици ... бр. ..., изграђен на парцели број .., ЛН бр. .. КО Нови Сад2, Одлука о усвајању Плана поделе статусне промене издвајање уз оснивање и одлука о статусној промени, Уговор о оснивању друштва са ограниченом одговорношћу „АЦИС НС“ ДОО од 01.09.2015. године, закључен између туженог првог реда ББ и туженог другог реда ВВ у делу да укупан уписани и унети новчани капитал овог друштва износи 21.079.761,58 динара (непокретност), Почетни ликвидациони извештај тог привредног друштва, донет од стране туженог првог реда ББ у својству ликвидационог управника у делу да имовину овог привредног друштва чини означена непокретност, Одлука о расподели ликвидационог остатка тог привредног друштва од 03.06.2016. године, донета од стране тужене четвртог реда ГГ у својству оснивача тог друштва и

Изјава о безусловној сагласности за упис у Катастар непокретности, издата од стране туженог првог реда ББ од 03.06.2016. године, којом се даје сагласност туженој 4. реда ГГ да се упише у Катастар непокретности као власник описане непокретности. У ставу другом одбијен је тужбени захтев тужиоца да се утврди да је тужилац по основу градње стекао право власништва и то 1/1 дела на описаној непокретности, што су тужени дужни да признају и трпе да се тужилац упише као власник непокретности код Службе за катастар непокретности. У ставу трећем одбијен је тужбени захтев да се обавезу тужени да тужиоцу на име стицања без основа солидарно исплате износ од 357.000 евра са домицилном каматом по стопи Европске централне банке за период од 06.07.2005. до 24.12.2012. године на износ од 3.000 евра, на начин описан у овом ставу изреке. У ставу четвртном одбијен је компензациони приговор туженог првог реда ББ за износ од 450.439,50 динара са законском затезном каматом од 06.09.2007. године до исплате. У ставу петом обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка у износу од 1.876.226,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 574/23 од 24.02.2023. године одбијена је жалба тужилаца и потврђена првостепена пресуда Привредног суда у Новом Саду у алинеји 1, 4, 5, 6. и 7. става првог изреке, као и у ставу другом, трећем и петом изреке.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је изјавио дозвољену и благовремену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 10. ЗПП и битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, учињене у поступку пред другостепеним судом, као и због погрешне примене материјалног права.

Испитујући другостепену пресуду у границама ревизијских навода у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиоца неоснована.

У поступку доношења другостепене пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Другостепеном пресудом није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 10. ЗПП, на коју се указује ревизијом тужиоца. Нетачан је ревизијски навод тужиоца да је другостепени суд одлучио о делу тужбеног захтева о ком је правноснажно одлучено пресудом Привредног апелационог суда Пж 2214/2020 од 13.01.2022. године, у делу који се односи на утврђење ништавости Плана поделе статусне промене издавајање уз оснивање и Одлуке о усвајању плана поделе и одлуке о статусној промени. Из садржине другостепене пресуде недвосмислено произлази да је другостепени суд као први став изреке третирао став у коме су таксативно наведени правни акти чије се утврђење ништавости тражи и да је одбио жалбу тужиоца у односу на правне акте наведене у алинејама (тачкама) 1, 4, 5, 6. и 7. тог става. Међу наведеним правним актима нису План поделе статусне промене и Одлука о усвајању плана поделе и одлука о статусној промени, у ком делу је правноснажно одбијен тужбени захтев тужиоца. Стога наведена битна повреда одредаба парничног поступка не постоји. Не постоји ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 390. ЗПП, јер је јасно у ком делу је првостепена пресуда потврђена. Првостепена пресуда потврђена је у означеном делу става првог изреке, у ставу другом изреке, којим је одбијен тужбени захтев да се утврди да је тужилац стекао право власништва на предметној непокретности, у ставу трећем изреке, којим је одбијен тужбени захтев тужиоца да се обавезу тужени да тужиоцу на име стицања без основа солидарно исплате износ од 357.000 евра са домицилном каматом и у ставу петом изреке, којим је обавезан тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка. Без обзира што је другостепени суд приликом одлучивања први став изреке првостепене пресуде

посматрао као три самостална става, наведено није било од утицаја на доношење законите и правилне пресуде и може се са сигурношћу утврдити у ком делу је потврђена првостепена пресуда.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 16.09.2002. године закључен је Уговор о заједничкој изградњи између тужиоца, првотуженог ББ и ДД, који није парнична странка у овом спору. Предмет Уговора била је заједничка изградња стамбено-пословног објекта на парцели број .. површине 695 м², КО Нови Сад. Уговором је предвиђено да се прва уговорна страна ББ појављује као инвеститор пред надлежним органима, док је обавеза тужиоца и ДД била да обезбеде финансијска средства потребна за изградњу непокретности и то у износу од 500.000 евра. У члану 6. Уговора предвиђено је да се профит, односно чиста зарада остварена продајом непокретности након њене изградње дели на три дела и то тако да уговорне стране постају власници онолико квадратних метара стамбено-пословне зграде, које преостану по одбијању свих трошкова везаних за изградњу. Даном 05.09.2005. године између наведених уговорних страна сачињен је Записник о споразумном решавању међусобних односа поводом Уговора о заједничкој изградњи од 16.09.2002. године. У споразуму је наведено да је објекат у целости завршен и укњижен, да се као инвеститор појављује првотужени ББ, а тужилац и ДД имају статус финансијера, да је инвеститор до дана састављања записника продао све етажне јединице осим два стана. Констатовано је да су се уговорне стране споразумеле да инвеститор, првотужени ББ, финансијерима, овде тужиоцу и ДД, у смислу члана 6. Уговора о изградњи исплати по основу извршеног улагања и остварене добити укупан износ од 367.241 еур који ће они међусобно поделити. Потписаним споразумом уговорне стране су потврдиле да немају више међусобних потраживања и обавеза проистеклих из Уговора о заједничкој изградњи и да других облика сарадње у погледу било које градње међу странкама није било. Споразум су потписале све три уговорне стране. Неспорна је чињеница да је тужиоцу од наведеног исплаћеног износа припао износ од 253.000 евра, док је ДД добио 113.000 евра + 25.000 евра.

Теза тужбе и предмет тужбеног захтева је утврђење да је тужилац по основу градње стекао право власништва на пословном простору у површини од 247 м², у изграђеном пословно-стамбеном објекту, што је по наводу тужиоца био договор тужиоца, првотуженог ББ и треће уговорне стране ДД. ДД је у том смислу дао изјаву оверену код нотара да је такав договор између тужиоца и првотуженог ББ постојао и да је након изградње објекта тужиоцу требало да припадне у власништво пословни простор површине од око 250 м².

Пре закључења споразума између тужиоца, туженог ББ и ДД, дана 28.04.2005. године донета је Одлука о повећању капитала неновчаним улогом привредног друштва „Ауто Центар Интерсрем Експорт – Импорт“, овде туженог трећег реда, којом је повећан основни капитал тог друштва уношењем неновчаног улога - пословног простора у површини од 247,03 м², који је предмет тужбеног захтева. Даном 31.08.2015. године статусном променом издвајањем уз оснивање основано је ново привредно друштво „Acis NS“ доо, на које је пренета предметна некретнина, односно право власништва на истој. Уговором о оснивању тог привредног друштва од 01.09.2015. године предвиђено је да су чланови друштва првотужени ББ и друготужени ВВ са уделом од 50%, а 14.01.2016. године накнадно уписани члан наведеног привредног друштва, овде четвртотужена ГГ, донела је Одлуку о покретању поступка ликвидације над тим привредним друштвом. На основу Одлуке о подели ликвидационог остатка од 03.06.2016. године предметни пословни простор површине 247 м² расподељен је четвртотуженој ГГ као оснивачу и једином члану привредног друштва. На основу Изјаве првотуженог ББ од 03.06.2016. године о безусловној сагласности за упис у

Катастар непокретности четвртотужена ГГ уписала се као власник предметне непокретности. Тужилац тражи утврђење ништавости свих наведених правних аката, предузетих по наводима тужбе ради осујећења тужиоца у располагању предметном непокретношћу чији је он фактички власник, из разлога предвиђених релевантним одредбама Закона о привредним друштвима („Сл. гласник РС“, бр.125/2004), важећег у време доношења Одлуке о повећању капитала туженог трећег реда доо „Ауто Центар Интерсрем“ Експорт-Импорт (у даљем тексту: доо Ауто Центар Интерсрем).

Тужилац је тражио и да му тужени врате износ који су стекли по основу издавања у закуп предметне непокретности у утуженом периоду као стечено без основа.

Првостепени суд је у целости одбио тужбени захтев тужиоца као неоснован. Становишта је да су парничне странке решиле своја међусобна потраживања и дуговања закључењем споразума о решавању међусобних односа, те да стварна воља странака није била стицање својине на непокретностима већ подела профита остварена продајом изграђеног пословно-стамбеног објекта. Првостепени суд налази да тужилац није могао постати власник локала од 247 м², у оквиру изграђеног пословно-стамбеног објекта, на основу Уговора о заједничкој изградњи у складу са Законом о промету непокретности, нити по основу градње јер није био инвеститор изградње већ финансијер. Следом наведеног, првостепени суд сматра да тужилац не може потраживати остварену корист од објекта чији није власник. Тужбени захтев је одбијен и за утврђење ништавости свих правних аката којима је располагано наведеном непокретношћу (локалом од 247 м²). Сви наведени правни акти донети су у складу са Законом о привредним друштвима, од стране тада уписаних чланова, тако да не постоји основ ништавости наведених одлука и уговора.

Привредни апелациони суд је својом пресудом Гж 2214/20 од 13.01.2022. године укинуо пресуду Привредног суда у Новом Саду П 486/19 од 20.02.2020. године (којом је одбијен тужбени захтев тужиоца као неоснован), па је делимично усвојио тужбени захтев и утврдио да су ништави сви правни акти чије је утврђење ништавости тражено тужбеним захтевом (изузев два), да је тужилац по основу градње стекао право власништва на предметној непокретности у површини од 247 м², одбио компензациони приговор првотуженог ББ за износ од 450.439,50 динара, одбио тужбени захтев тужиоца да се утврди да су ништави План поделе статусне промене издвајање уз оснивање, којим је на привредно друштво „Acis NS“ доо Нови Сад пренето право власништва на непокретности – пословном простору површине 247 м² и Одлука о усвајању плана поделе статусне промене, као и захтев тужиоца за обавезивање тужених да му на име стицања без основа солидарно исплате износ од 357.000 евра са домицилном каматом.

Решењем Врховног касационог суда Прев 697/2022 од 17.11.2022. године усвојене су ревизије тужиоца и тужених па је укинута наведена пресуда Привредног апелационог суда у комплетном усвајајућем делу, у делу одлуке којим је одбијен захтев тужиоца за исплату износа од 357.000 евра са домицилном каматом и у делу одлуке о трошковима поступка и предмет враћен другостепеном суду на поновно одлучивање у том делу.

У поступку поновног одлучивања о жалби тужиоца, Привредни апелациони суд донео је побијану пресуду, која је предмет одлучивања у овом ревизијском поступку, којом је потврдио првостепену пресуду о одбијању тужбеног захтева тужиоца у целости као неоснованог.

Одлука којом је одбијен тужбени захтев за утврђење ништавости Плана поделе статусне промене издвајање уз оснивање и Одлуке о усвајању плана поделе статусне

промене није предмет одлучивања у ревизијском поступку јер другостепена пресуда у том делу није била укинута ревизијском одлуком.

Другостепени суд је становишта да тужилац није могао стећи право својине на предметном пословном простору на основу Уговора о заједничкој изградњи 16.09.2002. године, нити изградњом у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи, као и из разлога што тужбом није обухваћена и трећа уговорна страна ДД, као један од потписника уговора, па не постоји потпуна пасивна легитимација у смислу одредбе члана 211. ЗПП. Другостепени суд сматра да је правилан закључак првостепеног суда да су парничне странке решиле све своје односе поводом изградње предметне непокретности закључењем споразума 05.09.2005. године и да је на основу тог споразума тужиоцу припало право на исплату новчане противвредности његовог улагања, која је извршена. У погледу захтева тужиоца за утврђење ништавости правних аката којима је располагао предметном непокретношћу другостепени суд налази да тужилац није активно легитимисан за побијање Одлуке о повећању капитала трећетуженог привредног друштва у смислу одредбе члана 302. став 2. и 3. у вези члана 152. Закона о привредним друштвима („Сл. гласник РС“, бр.125/2004), важећег у време доношења Одлуке, јер није био члан привредног друштва чију одлуку побија. Такође нема активну легитимацију за побијање почетног ликвидационог извештаја привредног друштва „Acis NS“ доо Нови Сад у ликвидацији, нити Одлуке о расподели ликвидационог остатка тог друштва, такође из разлога што није био члан друштва које је донело наведене одлуке. По налажењу другостепеног суда тужилац није доказао да постоје разлози ништавости Уговора о оснивању привредног друштва „Acis NS“ доо Нови Сад, предвиђени одредбом члана 13. став 1. Закона о привредним друштвима („Сл. гласник РС“, бр.36/11...5/15), нити постоје разлози ништавости Изјаве о безусловној сагласности за упис у катастар непокретности предметног пословног простора јер су првотужени и четвртотужена ББ и ГГ, у време предузимања радњи располагања и отуђења предметног пословног простора, били овлашћени да предузимају те радње.

Врховни суд налази да су одлуке нижестепених судова донете правилном применом материјалног права на утврђено чињенично стање.

Правилан је закључак нижестепених судова да у конкретном случају не постоји основ по коме је тужилац могао стећи право својине на пословном простору површине 247 м², у оквиру пословно-стамбеног објекта изграђеног по основу Уговора о заједничкој изградњи од 16.09.2002. године. У Уговору о заједничкој изградњи, закљученом између тужиоца, туженог првог реда ББ и ДД као треће уговорне стране, нема ниједне одредбе о томе да је тужиоцу требало да припадне у својину предметни пословни простор. Тврдња тужиоца да је између њих постојао такав усмени договор, пре закључења наведеног уговора, остала је недоказана. Ту тврдњу тужиоца потврдио је само ДД, у изјави датој за потребе поступка и овереној код нотара, без било каквог додатног доказа у прилог томе да је такав договор постојао између уговорних страна, нити о томе постоји било какав писани траг. Штавише, приликом закључења споразума, односно Записника о споразумном решавању међусобних односа поводом наведеног Уговора о заједничкој изградњи, закљученог дана 05.09.2005. године, ниједном одредбом споразума није констатовано да је такав договор између уговорних страна постојао и да предметни пословни простор треба да припадне тужиоцу. Напротив, у споразуму је изричито наведено да је инвеститор до дана састављања записника продао све етажне јединице осим два стана, без помена наведеног пословног простора и да су се уговорне стране споразумеле да првотужени ББ тужиоцу и ДД исплати по основу извршеног улагања укупан износ од 367.241 евро. Неспорна је чињеница да је тужиоцу по том основу исплаћен износ од 253.000 евра. У споразуму је

такође изричито констатовано да уговорне стране потврђују да немају више међусобних потраживања и обавеза проистеклих из Уговора о заједничкој изградњи. При постојању Споразума о решавању међусобних односа са тако изричитим одредбама, није било потребно, насупрот таквом ревизијском наводу тужиоца, утврђивати стварну вољу уговорних страна. Воља уговорних страна је јасно формулисана. Тужилац у току поступка није оспорио да је потписао наведени споразум, нити је од момента његовог закључења 2005. године па до подношења тужбе 2015. године истицао било какве својинске или облигационо-правне захтеве према првотуженом ББ. У току поступка је оспорио предметни споразум наводима да је непостојећи у смислу одредбе члана 63. ЗОО, која предвиђа да када стране верују да су сагласне, а у ствари међу њима постоји неспоразум о природи уговора или о основу или о предмету обавезе, уговор не настаје. Уколико је између уговорних страна постојао договор да тужиоцу припадне локал површине 247 м², тај договор уговорних страна је морао да буде имплементиран у Уговор о заједничкој изградњи или најкасније у Споразум о решавању међусобних односа поводом уговора о заједничкој градњи. Насупрот томе, у записнику о споразумном решавању међусобних односа стоји да су уговорне стране сагласне да првотужени ББ исплати тужиоцу и ДД одговарајући износ по основу извршеног улагања и остварене добити и да уговорне стране немају више међусобних потраживања и обавеза проистеклих из уговора о заједничкој градњи.

Правилно другостепени суд налази да тужилац није могао стећи право својине на предметном пословном простору ни по основу градње. Тужилац свој тужбени захтев није ни засновао на тврдњи да је уложио потребна средства у изградњу објекта и да је управо од тих средстава изграђен предметни пословни простор. Штавише, саслушан у својству парничне странке изјавио је да је уложио око 450.000 евра и када се одбије градња локала од 323.000 евра „требало је још да дода“. У Уговору о заједничкој градњи није наведено да ће по основу извршеног улагања тужиоцу припасти локал површине 247 м². Таква одредба не постоји ни у Споразуму који је тужилац потписао, а којим су уговорне стране решиле сва своја потраживања и дуговања поводом Уговора о заједничкој изградњи. Стога тужилац није могао стећи право својине на предметном пословном простору у смислу одредбе члана 20, нити члана 21. Закона о основама својинскоправних односа, на шта се неосновано указује ревизијом. Писани документ „Слободни станови, локал и кран“, сачињен дана 28.05.2004. године од стране туженог првог реда, где је наведено: локал 247,03 м² АА и ДД, није могао бити подобан доказ за утврђење чињенице да је између уговорних страна постојао договор да предметни локал припадне тужиоцу у својину, како то правилно закључује другостепени суд. Тај документ сам по себи не потврђује да је између парничних странака постојао договор да тужиоцу припадне предметни пословни простор, нити има потребну правну форму за стицање права својине на непокретности. Насупрот ревизијском наводу тужиоца, право својине на овом пословном простору није могло бити предмет уступања између ДД и тужиоца у смислу одредбе члана 438. ЗОО јер је реч о стварном, а не облигационом праву.

Како је утврђено да тужилац није власник предметног пословног простора, он не може претендовати на корист коју су тужени остварили од коришћења тог простора издавањем истог у закуп, како то правилно закључују и нижестепени судови. Правилне су одлуке нижестепених судова и у делу којим је одбијен тужбени захтев тужиоца за утврђење ништавости Одлуке о повећању капитала од 28.04.2005. године, Одлуке о оснивању друштва са ограниченом одговорношћу „Acis NS“ доо Нови Сад, односно Уговора о оснивању друштва закљученог дана 01.09.2015. године између туженог првог реда ББ и туженог другог реда ВВ, почетног ликвидационог извештаја

тог привредног друштва, Одлуке о расподели ликвидационог остатка тог привредног друштва и Изјаве о безусловној сагласности за упис у катастар непокретности од 03.06.2006. године којом је тужени првог реда ББ у својству ликвидационог управника наведеног привредног друштва дао сагласност туженој четвртог реда ГГ да се упише као власник предметне непокретности у катастру непокретности. Разлоге нижестепених судова у овом делу у потпуности прихвата и Врховни суд као правилне па их неће детаљно образлагати.

Врховни суд је ценио и остале ревизијске наводе тужиоца и нашао да су без утицаја на законитост и правилност побијане одлуке другостепеног суда.

У складу са изнетим разлозима Врховни суд је одлучио као у изреци применом одредбе члана 414. став 1. ЗПП.

Како тужилац није успео у ревизијском поступку, одбијен је његов захтев за накнаду трошкова ревизијског поступка.

**Председник већа – судија
Татјана Миљун, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић