



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 936/2015**  
**15.12.2016. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Биљане Драгојевић и Марине Говедарица, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Владо Танасковић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Жељко Ракић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2998/14 од 26.11.2014. године, у седници одржаној 15.12.2016. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2998/14 од 26.11.2014. године.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 1135/11 од 07.04.2014. године усвојен је тужбени захтев па је утврђено да је тужилац власник стана бр. ... улаз ..., пројектне ознаке ..., који се налази у ... у стамбеној згради у ул. ... ..., саграђеној на парц. бр. .../... и .../... КО ..., те да је власништво стекао на основу уговора о удруживању средстава ради изградње стана овереног код Основног суда у Новом Саду 11.10.2007. године Ов1 .../... Обавезан је тужени да тужиоцу по правноснажности пресуде преда у посед описани стан слободан од лица и ствари под претњом новчане казне, као и да сноси трошкове поступка у износу од 455.100,00 динара. Одређено је да ће ова пресуда након правноснажности служити тужиоцу као основ за пренос утврђених права и упис у катастар непокретности, па је обавезан тужени да призна и да трпи да се тужилац упише у лист непокретности број ... КО ... на начин како је наведено у изреци пресуде. Одређено је да правноснажношћу пресуде престаје да важи решење о привременој мери од 28.02.2011. године. Одбијен је захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да му на име трошкова поступка накнади преко досуђеног, до потраживаног износа, као и захтев за ослобађање од плаћања судских такси у овој правној ствари.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2998/14 од 26.11.2014. године одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена је првостепена пресуда у делу одлуке о тужбеном захтеву и о трошковима парничног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 399. ЗПП („Службени гласник РС“, број 125/04, 111/09), који се у овом поступку примењује на основу члана 506. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11, 55/14), па је утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члан 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ревизијом се не указује на друге битне повреде одредаба парничног поступка, због којих се она може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 25.05.2004. године између ЈКП Градског зеленила из ... (инвеститора I) и „ВВ“ из ... (инвеститора II), чији је тужилац био члан, закључен је уговор о заједничком инвестирању и градњи којим је уговорено привођење намени и изградња блока ... на ... у ... на спорним парцелама, укупне пов. 17335м<sup>2</sup> и под тачком Б изградња управне зграде Гарден центар на истој локацији површине 270м<sup>2</sup>. Дана 16.07.2007. године „ВВ“, као инвеститор и тужилац, као задругар, су закључили уговор о удруживању средстава ради решавања стамбеног питања тужиоца изградњом стамбено-пословне зграде на предметним парцелама. Уговором је предвиђено да тужилац удруживањем потребних средстава и након њихове уплате у целини стиче власништво на стану ознаке ..., пов. 67,64м<sup>2</sup>, на ... спрату, улаз .... У предметном уговору је наведено да вредност стана износи 45.319 евра, у динарској противвредности, при чему је сагласно констатовано да је тужилац исплатио износ од 39.000 евра, а да ће остатак новца исплатити до примопредаје стана. Дана 19.03.2007. године закључен је уговор о цесији између тужиоца, као цезуса, „ВВ“ као цедента и „ГГ“ ... као цесионара, којим је цедент уступио цесионару своје потраживање које има према цезусу по основу уговора о удруживању средстава, за износ од 10.319 евра у динарској противвредности. Овим уговором је констатовано да су реализацијом уговора о цесији испуњене обавезе цезуса према цеденту, као и цедента према цесионару.

Такође је утврђено да је 10.09.2007. године закључен уговор о заједничкој изградњи и регулисању међусобних односа између „ДД“ из ... и „ВВ“ ..., са једне стране, и „ББ“ ..., са друге стране и то стамбено-пословног објекта ... и ... у Блоку ... у продужетку ... у ..., на парцелама које су предмет спора. Чланом 7. наведеног уговора уговорне стране су се споразумеле да „ДД“ и „ВВ“ по основу овог уговора добијају у државину и својину станове у стамбено-пословном објекту ... и ... у блоку ... у ... у продужетку ..., на спорним парцелама, између осталих и предметни стан. У члану 8 уговора уговорено је да „ББ“ по основу уложених средстава стиче право продаје станова, пословних и помоћних простора, осим станова таксативно набројаних у члану 7 уговора, од којих је један и стан тужиоца. Дана 22.11.2007. године на Скупштини оснивача „ВВ“ ... је усвојена одлука о приступању као члана - оснивача „ББ“ ..., са уделом од 25.000 евра, што представља разлику уложених и утрошених средстава по основу уговора од 25.05.2004. године, закљученог између ЈКП Градско зеленило и „ВВ“ ...

Међусобним споразумом од 26.01.2008. године „ВВ“ и тужени су уговорили да тужени може ступити као правни следбеник „ВВ“ ... према ЈКП Градско зеленило, те је регулисано да остваривање права у разлици преузетих права и обавеза интелектуалне својине у капиталу туженог уговорне стране утврђују кроз право ... „ВВ“ на таксативно набројаним становима, међу којима је и стан који је купио тужилац, а чији ће инвеститор убудуће бити овде тужени на основу правног следбеништва по уговору са ЈКП Градско зеленило.

Утврђено је да су дана 14.03.2008. године ЈКП Градско зеленило и „ББ“ ... закључили анекс II уговора о заједничком инвестирању и градњи, у којем је констатовано да су „ВВ“ ... и ЈКП Градско зеленило ... закључили уговор о заједничком инвестирању и градњи Ов. II .../... за парцеле уписане у земљишно-књижни уложак бр. ... КО ..., којим је учињено неспорним да је при закључења овог анекса „ВВ“ исплатила ЈКП Градско зеленило износ од 10.500.000,00 динара, по основу уговора од 25.05.2004. године, при чему је ЈКП Градско зеленило дало своју безусловну сагласност да се тужени „ББ“ упише у катастар непокретности као искључиви власник предметне стамбено-пословне зграде, након што изгради објекат. Даном 22.01.2009. године над „ВВ“ ... отворен је стечајни поступак, а тужилац је 24.03.2009. године стечајном управнику поднео захтев за излучење стана који је био предмет уговора и удруживања средстава, који је усвојен.

Коначно, утврђено је да на спорним парцелама право коришћења има ЈКП Градско зеленило у  $\frac{1}{1}$  дела, а на стамбеној згради за колективно становање изграђеној на њима држалац са  $\frac{1}{1}$  дела је тужени. Након етажирања, у нацрту посебних делова зграде стан тужиоца је означен бројем ..., пов. 66,23 м<sup>2</sup>, као део зграде на ... .... Тужени је завршио изградњу предметне зграде у фебруару - марту 2011. године и извршио етажирање, али након завршетка градње није предао у стан у посед тужиоцу, а ни осталим задругарима. Тужилац се уселио у описани стан јер је имао копију кључа, али је тужени поднео тужбу ради сметања поседа. Утврђено је да је тужилац 30.12.2010. године уплатио туженом износ од 990.400,00 динара што представља динарску противвредност неисплаћеног износа по уговору о удруживању средстава (9.375 евра).

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су утврдили да је тужбени захтев основан, будући да је тужилац у целини испунио своје уговорне обавезе из уговора о удруживању средстава. Правилно су судови закључили да је тужени пасивно легитимисан, с обзиром да је споразумом од 26.01.2008. године „ВВ“ пренео на туженог сва права из уговора о заједничком инвестирању и градњи од 25.05.2004. године.

Неосновано се у ревизији туженог наводи да уговор који је закључен између тужиоца и „ВВ“ није подобан правни основ за деривативни начин стицања права својине, будући да у време закључења уговора а и након тога „ВВ“ ... није био инвеститор изградње. Наиме, утврђено је да су ЈКП Градско зеленило и „ВВ“ као инвеститори закључили уговор о заједничком инвестирању и градњи, по ком уговору „ВВ“ учествује у изградњи објекта својим средствима, радном снагом, механизацијом и новчаним средствима, док је ЈКП Градско зеленило носилац права коришћења на парцелама на којима је уговорена градња. Поред изнетог, сам

тужени је са „ВВ“ засновао уговорни однос, као са претходним инвеститором, са којим регулише своје односе са „ВВ“, који му наведеним уговором предаје започету градњу на основу ког уговора на туженог не преноси право својине на предметном стану.

Неосновани су ревизијски наводи туженог да су судови погрешно применили материјално право из одредбе члана 21. Закона о основама својинско-правних односа, којим је прописано да се право својине стиче и стварањем нове ствари, што представља оригинарни начин стицања права својине. У конкретном случају тужилац је као задругар исплатом утврђеног новчаног износа стамбеној задрузи на име цене за уговорени стан учествовао у његовој изградњи и стекао право својине на изграђеном стану, као и овлашћење за упис тог права у јавним књигама, сагласно одредбама чл. 16-18 тада важећег Закона о задругама („Службени гласник СРС“, бр. 57/89 и „Службени гласник РС“, бр. 46/95 и 101/2005).

Такође, неосновано се ревизијом указује да уколико се прихвати да је постојао материјално-правни однос између тужиоца и туженог, да он мора бити заснован на одредбама о сингуларној сукцесији у смислу члана 452. ЗОО, те да се евентуална обавеза туженог према тужиоцу може преносити само до активе пренете имовинске целине. Тужени током поступка, сагласно правилима о терету доказивања, није понудио доказе за тврдњу да тужиочева средства нису од стране „ВВ“ унета у започету градњу, коју је тужени преузео уговором са овом задругом. Другим речима, тачно је да тужени иступа као сингуларни сукцесор ВВ али је неспорно да је започета градња делом финансирана и од стране тужиоца и да спорни стан задруга није међусобним уговором пренела на туженог.

Зато по наведеном правном основу тужилац основано у складу са уговорним одредбама и законским нормама принудног карактера захтева утврђење права својине на изграђеном стану, упис тог права у катастар непокретности и предају стана у искључиву државину.

На основу члана 405. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија  
Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић