



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 157/2021
20.05.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судије Бранка Станића, као председника већа, судије Татјане Матковић Стефановић и судије Татјане Миљуш, као чланова већа у правној ствари тужиоца АА из ..., ул. ... бр. ..., кога заступа пуномоћник Зоран Гилић, адвокат из ..., ул. ... бр. .../..., против тужених: 1.) „Делта Легал“ ДОО-у стечају, Београд, ул. Водоводска бр. 172, кога заступа пуномоћник Бранислав Вагић, адвокат из ..., ул. ... бр. ..., поштански фах ..., ...) „Станком“ АД-у стечају, Београд, ул. Пожешка бр. 180, кога заступа пуномоћник Маргита Сератлић, адвокат из ..., ул. ... бр. ... и ...) ГП „Пепо“ ДОО Београд, Овча, ул. Лоле Рибара бр. 35а, кога заступа пуномоћник Ивица Чолак, адвокат из ..., ул. ... бр. ..., локал ..., ради утврђења права својине, вредност предмета спора 35.300,00 ЕУР у динарској противвредности, одлучујући о ревизији трећетуженог, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда у Београду Пж.бр. 2993/18 од 04.07.2019. године, исправљеној решењем истог суда од 10.11.2021. године, у седници већа одржаној дана 20.05.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија трећетуженог ГП „Пепо“ ДОО Београд, па се **ПРЕИНАЧАВА** пресуда Привредног апелационог суда у Београду Пж.бр. 2993/18 од 04.07.2019 године, исправљена, решењем истог суда од 10.11.2021 године, у ставу II изреке и пресуђује:

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца АА из ..., а пресуда Привредног суда у Београду 9 П 4474/2016 од 20.02.2018. године у ставу II, III, V, VI и VII изреке **ПОТВРЂУЈЕ**.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да трећетуженом накнади трошкове ревизијског поступка у износу од 45.000,00 динара, у року од 8 дана од дана пријема отправка пресуде.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П. 4474/2016 од 20.02.2018. године у ставу првом изреке, одбија се приговор пресуђене ствари изјављен од стране трећетуженог ГП „Пепо“ ДОО Београд. Ставом другим изреке, одбија се тужбени захтев тужиоца, којим је тражио да се утврди да је тужилац АА из ... власник

непокретности-стана бр. ..., укупне уговорене површине 35,30 м², који се налази у поткровљу, ламела ..., ..., ул. ..., на локацији означеној као урбанистички блок „...“, на грађевинској парцели „...“, која је формирана од катастарских парцела бр. .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., КО ..., што су првотужени „Делта Легал“ ДОО-у стечају, Београд, друготужени „Станком“ АД-у стечају, Београд и трећетужени ГП „Пепо“ ДОО Београд дужни да признају и трпе, да се тужилац на основу ове пресуде, а по њеној правноснажности укњижи као власник, у свим јавним књигама које воде евиденцију непокретности, када се за то буду стекли услови, као неоснован. Ставом трећим изреке, одбија се тужбени захтев тужиоца, којим је тражио да се обавезу првотужени „Делта Легал“ ДОО-у стечају, Београд, друготужени „Станком“ АД-у стечају, Београд и трећетужени ГП „Пепо“ ДОО Београд, да тужиоцу АА из ..., предају у posed, испражњену од лица и ствари непокретност - стан бр. ..., укупне уговорене површине 35,30 м² који се налази у поткровљу, ламела ..., ..., ул. ..., на локацији означеној као урбанистички блок „...“, на грађевинској парцели „...“, која је формирана од катастарских парцела бр. .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., КО ..., као неоснован. Ставом четвртим изреке, одбија се предлог тужиоца АА из ... за одређивање привремене мере којом се забрањује трећетуженом ГП „Пепо“ ДОО Београд или било ком другом лицу које он овласти, продаја, оптерећење или било какво друго располагање са непокретношћу-станом бр. ..., укупне уговорене површине 35,30 м², који се налази у поткровљу, ламела ..., ..., ул. ..., на локацији означеној као урбанистички блок „...“, на грађевинској парцели „...“, која је формирана од катастарских парцела бр. .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., КО ..., до правноснажног окончања спора, као неоснован. Ставом петим изреке, обавезује се тужилац да првотуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 24.000,00 динара, у року од 8 дана од дана пријема писаног отправка пресуде. Ставом шестим изреке, обавезује се тужилац да друготуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 177.750,00 динара. у року од 8 дана од дана пријема писаног отправка пресуде, са законском затезном каматом почев од извршности до исплате. Ставом седмим изреке, обавезује се тужилац да трећетуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 189.000,00 динара, у року од 8 дана од дана пријема писаног отправка пресуде.

Пресудом Привредног апелационог суда у Београду Пж.бр. 2993/18 од 04.07.2019, исправљеном решењем истог суда од 10.11.2021 године, у ставу првом изреке, делимично се одбија као неоснована жалба тужиоца и потврђује пресуда Привредног суда у Београду 9 П 4474/2016 од 20.02.2018. године у ставу IV изреке. Ставом другим изреке, преиначава се пресуда Привредног суда у Београду 9 П 4474/2016 од 20.02.2018. године у ставу II, III, V, VI и VII изреке пресуђује тако што се утврђује да је тужилац АА из ... власник непокретности-стана бр. ..., укупне површине 35,30 м², који се налази у поткровљу, ламела ..., ..., ул. ..., на локацији означеној као урбанистички блок „...“, на грађевинској парцели „...“, која је формирана од катастарских парцела бр. .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., КО Чукарица, што су првотужени „Делта Легал“ ДОО-у стечају, Београд, друготужени „Станком“ АД-у стечају, Београд и трећетужени ГП „Пепо“ ДОО Београд дужни да признају и трпе, да се тужилац на основу ове пресуде, а по њеној правноснажности укњижи као власник, у свим јавним књигама које воде евиденцију непокретности, када се за то буду стекли услови.

Усвојен је тужбени захтев тужиоца, којим је тражио да се обавезу првотужени „Делта Легал“ ДОО-у стечају, Београд, друготужени „Станком“ АД-у стечају, Београд и трећетужени ГП „Пепо“ ДОО Београд, да тужиоцу АА из ..., предају у посед, испражњену од лица и ствари непокретност-стан бр. ..., укупне уговорене површине 35,30 м² који се налази у поткровљу, ламела ..., ..., ул. ..., на локацији означеној као урбанистички блок „...“, на грађевинској парцели „...“, која је формирана од катастарских парцела бр. .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., КО Обавезани су тужени да тужиоцу накнаде трошкове парничног поступка у износу од 310.250,00 динара, у року од 8 дана од дана пријема писаног отправка пресуде.

Против пресуде Привредног апелационог суда у Београду Пж.бр. 2993/18 од 04.07.2019. године, (у преиначеном делу) трећетужени ГП „Пепо“ ДОО Београд је благовремено преко пуномоћника, изјавио ревизију из свих разлога предвиђених Законом о парничном поступку.

Врховни касациони суд је испитао побијану другостепену пресуду у границама прописаним одредбом члана 408 Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11...18/20) и утврдио да је ревизија трећетуженог основана.

У поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. на коју ревизијски суд пази по службеној дужности а ни битне повреде из става 1. овог члана на које ревидент неосновано наводи да су учињене у поступку пред другостепеним судом.

Предмет тужбеног захтева је утврђење права својине тужиоца на непокретности-стану бр. ..., укупне уговорене површине 35,30 м², који се налази у поткровљу, ламела ..., ..., ул. ..., на локацији означеној као урбанистички блок „...“, на грађевинској парцели „...“, која је формирана од катастарских парцела бр. .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., .../..., КО ..., као и захтев да се обавезу тужени да предају наведену непокретност у посед тужиоцу, испражњене од лица и ствари.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и првотужени су закључили Уговор о купопродаји Ов .../... дана 24.03.2006. године, по ком уговору је тужилац купио од туженог стан бр. ..., укупне уговорене површине 35,30 м², који се налази у поткровљу, ламела ..., ..., ул. ..., на локацији означеној као урбанистички блок „...“, на грађевинској парцели „...“ на темељу решења о одобрењу градње и Уговора о заједничкој изградњи закљученог између првотуженог и друготуженог дана 19.01.2004. године. Уговором о заједничкој градњи закљученим између првотуженог и друготуженог је уговорена заједничко финансирање и градња блока ... и предвиђене обавезе уговорних страна. Анексом III уговора о заједничкој градњи расподељене су површине између првотуженог и друготуженог у ламелама 1, 2, 3, 4 и 5 без идентификације станова. Првотужени и друготужени су у стечају од 2010. године а спорни стан је у државини трећетуженог који му је записнички предат од друготуженог дана 30.10.2015. године. У поступку је било спорно да ли је у време закључења Уговора о купопродаји између тужиоца и првотуженог Ов .../... од 24.03.2006. године, првотужени био власник спорног стана, да ли је трећетужени изградио спорни стан и ако јесте када, да ли је тужилац исплатио првотуженом купопродајну цену, да ли је у

време закључења Уговора Ов .../... био изграђен спорни стан, те да ли је спорни стан изграђен у време отварања стечаја над првотуженим.

Првостепени суд је утврдио да је спорни уговор о купопродаји непокретности закључен између тужиоца и првотуженог, да је првотужени као суинвеститор са друготуженим као инвеститором закључио Уговор о заједничкој изградњи од 19.01.2004. године, ради заједничког финансирања и изградње блока „...“ у коме се налази спорни стан, којим су у чл. 10. одређени проценти, од укупне нето површине изграђеног објекта, који ће припасти уговорним странама, али који објекат ће се касније физички поделити и о томе направити спецификација. Одређено је и да ће сразмерни део непокретности на коме овде првотужени стиче право отуђења пре завршетка изградње бити утврђен на бази месечне реализације уговора. Дакле, уговорне стране су процентуално договориле који износ од укупне површине изграђеног објекта (у коме се налази и спорна непокретност) ће припасти свакој страни, а одређено је и да ће првотужени стећи право отуђења и пре завршетка изградње у зависности од реализације уговора. Прецизније, за стицање својине на целом објекту, па и на предметном стану, било је меродавно питање изграђености објекта и његових саставних делова. Анексом III од 12.10.2005. године одређена је укупна површина свих комерцијалних објеката у блоку „...“ који ће припасти овде првотуженом, али је поред тога чл. 3. одређено да ће уговорне стране најмање квартално вршити обрачун извршених улагања првотуженог у изградњу, што ће бити основ првотуженом за право отуђења пре завршетка изградње. Дакле, одређена је површина изграђеног објекта која ће припасти у својину првотуженом као суинвеститору сразмерно извршеној изградњи. Уговорне стране, су након тога према договору закључивале Анексе (IV, V, VI, VII и VIII) основног уговора, сразмерно извршеним радовима, али је првостепени суд утврдио да овим Анексима није извршена ниједна измена основног уговора која се односи на питање права својине на спорном стану. Такође је утврђено и да је Анексом IX од 04.07.2007. године, споразумно раскинут Уговор о заједничкој изградњи од 19.01.2004. године а да је 24.02.2011. године пред истим судом отворен поступак стечаја над овде првотуженим, али да до тог момента предметни стан још увек није био изграђен, нити започет, тј. да је степен изграђености предметног стана у том периоду био нула. Предметни стан је након тога изграђен од стране трећетуженог, те је пресудом Привредног апелационог суда Пж 7428/14 од 20.03.2015. године утврђено да је овде трећетужени власник непокретности која је предмет овог поступка-стана бр. ... у ул. ... у

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд закључује да првотужени није изградио предмети стан, односно да није испунио своју уговорну обавезу из облигационог односа са тужиоцем а ни са друготуженим. Првостепени суд је даље утврдио и закључио да првотужени у моменту закључења уговора, као ни након тога (с обзиром да је предмет уговора био стан у изградњи), није био власник спорног стана, те да није био ни легитимисан да у смислу чл. 3. ст. 1. Закона о основама својинскоправних односа располаже тим станом и закључи предметни уговор о купопродаји са тужиоцем. Имајући у виду утврђено чињенично стање, првостепени суд је одбио тужбени захтев као неоснован.

Другостепени суд сматра да је првостепени суд на утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право када је одбио тужбени захтев. Другостепени

суд налази да је тужилац од првотуженог купио непокретност у изградњи. Такве непокретности су будуће ствари које у тренутку закључења уговора не постоје. Довољно је што је уговор закључен у писменој форми, уз тачно одређене ознаке и пројектоване површине непокретности, као и уз одређење цене стана. Спорна непокретност, њена изграђеност, до закључења главне расправе, према налазу вештака износи 100%.

Према закључку другостепеног суда, тужилац је право својине на спорном стану стекао финансирањем његове изградње. То га чини суинвеститором, који је поред друготуженог, као инвеститора, уложио свој новац и у изградњу спорног стана, па му по том основу припада право својине на њему. За оцену овог начина стицања својине на основу закона (финансирање изградње, односно улагање новца у изградњу нове непокретности), битно је да се утврди да ли је уговор о продаји непокретности у изградњи закључен, да ли је купац, овде тужилац, платио цену и да је непокретност у довољној мери изграђена да се може идентификовати. Према оцени другостепеног суда, сва три услова у овом случају су испуњена. Тужилац као купац је са првотуженим закључио Уговор о продаји непокретности у изградњи од 24.03.2006. године. Тужилац је испунио своју уговорну обавезу према продавцу и исплатио купопродајну цену. Спорни стан је изграђен према налазу вештака од 100%, те се може идентификовати као посебан део непокретности.

Другостепени суд даље налази да је без утицаја то што је трећетуженом правноснажном пресудом утврђено право власништва, на предметној непокретности, све из разлога што су границе правноснажности такве одлуке између странака које су учествовале у парничном поступку у којем је таква одлука исходована, при чему у том поступку није учествовао тужилац, а посебно имајући у виду да је тужилац тек том приликом сазнао да неко друго лице има право својине на предметној непокретности на којој је он стекао својину на основу грађења, као што је напред наведено Уговором о купопродаји непокретности од 24.03.2006. године, а који уговор има правну природу суинвестирања.

Стога је према закључку другостепеног суда тужилац у смислу члана 148. Закона о облигационим односима и члана 20. Закона о основама својинско правних односа, стекао право својине на предметном стану и стекли се услови да се укњижи као власник предметне непокретности и да му се иста непокретност преда у posed.

Из наведених разлога, применом члана 20. став 1. Закона о основама својинско правних односа, првостепена пресуда је преиначена у ставу I и II изреке и усвојен захтев тужиоца.

Врховни касациони суд налази да је овакав закључак другостепеног суда погрешан.

Тужилац је као купац са првотуженим као продавцем закључио Уговор о продаји непокретности у изградњи од 24.03.2006. године, испунио своју уговорну обавезу према продавцу и исплатио купопродајну цену, али првотужени према утврђеном чињеничном стању, није извршио изградњу објекта у коме се налази непокретност која је била предмет овог уговора. У поступку је утврђено и да је

Анексом IX од 04.07.2007. године, споразумно раскинут Уговор о заједничкој изградњи закључен између првотуженог и друготуженог. Утврђено је да је 24.02.2011. године отворен поступак стечаја над првотуженим, а да до тог момента стан из предметног уговора још увек није био изграђен, нити започет, тј. да је степен изграђености предметног стана у том периоду био нула.

Како првотужени односно његов претходник није ни изградио а ни учествовао у суфинансирању изградње блока ... где се налази стан који је био предмет уговора, тада ни тужилац није могао бити суфинансијер, без обзира што је платио купопродајну цену.

С друге стране, у поступку је утврђено да је предметни стан изграђен од стране трећетуженог- у спору ревидента. Трећетужени је градњу стамбеног објекта у блоку ... вршио на основу уговора о изградњи по систему „кључ у руке“ закљученог 19.10.2014. године са друготуженим као наручиоцем . У поступку је утврђено да је пресудом Привредног апелационог суда Пж 7428/14 од 20.03.2015. године, трећетужени власник непокретности која је предмет овог поступка-стана бр. ... у ул. ... у

Код овако утврђеног чињеничног стања, према оцени ревизијског суда, правилан је закључак првостепеног суда да тужилац није доказао да је стекао право својине на предметном стану у смислу члана 20 Закона о основама својинско правних односа, па стога нема право да у смислу члана 37 истог закона, тражи предају у посед предметне непокретности. Тужилац јесте исплатио купопродајну цену стана првотуженом, али првотужени (сада у стечају) није извршио уговорену обавезу и предао му стан који је био предмет уговора, те у овој ситуацији од првотуженог може тражити повраћај средстава које је платио по претходно наведеном уговору. Тужилац други основ за стицање својине на непокретности нема, због чега је његов захтев неоснован.

На основу свега изложеног Врховни касациони је суд применом одредбе члана 416. став 1. Закона о парничном поступку, преиначио побијану другостепену пресуду, одбио као неосновану жалба тужиоца и пресуду Привредног суда у Београду 9 П 4474/2016 од 20.02.2018. године у ставу II, III, V, VI и VII изреке потврдио.

Трећетуженом – ревиденту, припада право на трошкове ревизијског поступка, по трошковнику који је определио и то за састав ревизије по АТ у износу од 45.000,00 динара, који му се досуђују на основу одредбе члана 165. Закона о парничном поступку.

На основу свега изложеног одлучено је као у изреци пресуде.

**Председник већа-судија
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић