



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1281/2021
29.12.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Споменке Зарић, председника већа, Добриле Страјина и Весне Субић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ... – ..., чији је пуномоћник адвокат Бојан Томић из ... и ББ из ... – ..., чији је пуномоћник адвокат Анђелка Александров Митић из ..., против туженог ВВ из ... – ..., чији је пуномоћник адвокат Зоран Цветковић из ..., ради утврђења права својине и извршења уговора, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4134/20 од 19.11.2020. године, у седници одржаној 29.12.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог изјављена против става првог изреке пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4134/20 од 19.11.2020. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 434/13 од 25.12.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је приговор стварне ненадлежности истакнут од стране туженог. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца и утврђено да је тужилац АА из ... власник непокретности ближе описаних у овом ставу изреке, а тужилца ББ власник других непокретности, такође ближе описаних у овом ставу изреке, свих постојећих у једнострано узиданој стамбено -пословној згради са три улаза у ... у Улици ... број ..., постојећој на катастарским парцелама .../..., .../... и .../..., уписаним у ЛН ... КО ..., што је тужени дужан да призна, трпи и дозволи да тужиоци упишу своје право у јавне књиге. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да преда у посед завршене у целости по систему „кључ у руке“, испражњен од свих лица и ствари, непокретности постојеће у једнострано узиданој стамбено - пословној згради са три улаза у ..., у Улици ... број ..., постојећој на парцелама .../..., .../... и .../..., површине 871м2, уписаним у ЛН ... КО ..., и то тужиоцу АА из ... непокретности ближе описане у овом ставу изреке, а тужилца ББ из ... друге непокретности, такође описане у овом ставу изреке. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилце ББ којом је тражила да се обавезе тужени да јој преда у посед завршен у целости по систему „кључ у руке“, испражњен од свих лица и ствари, стан који је у пројекту легализације –

изведеног стања, означен као стан број ..., у, на нивоу високо приземље, укупне површине 43,47м², а који према налазу и мишљењу вештака има ознаку број ..., на нивоу високо приземље у, постојећи у једнострано узиданој стамбено – пословној згради са три улаза у ..., ближе описане у претходним ставовима изреке. Ставом петим изреке, обавезан је тужени да на име накнаде трошкова парничног поступка исплати тужиоцу АА износ од 407.250,00 динара и тужиљи ББ износ од 318.250,00 динара, све са законском затезном каматом од дана испуњености услова за извршење до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4134/20 од 19.11.2020. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена првостепена пресуда у ставовима, првом, трећем и петом изреке. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против става првог изреке правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, из свих законских разлога.

Испитујући побјану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр.72/11...18/20), Врховни касациони суд је утврдио да ревизија туженог 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. Без утицаја је и посредно указивање на учињену битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП коју је другостепени суд ценио у поступку по жалби, а која не представља ревизијски разлог.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци и ГГ су са туженим закључили Уговор о купопродаји непокретности и његов Анекс 28.02.2008. године, који су оверени пред Другим општинским судом у Београду, а који представља мешовити уговор, јер осим елемената уговора о купопродаји који подразумева продају идеалног дела непокретности, садржи и елементе уговора о грађењу, с обзиром да се тужени обавезао да уместо исплате купопродајне цене финансира израду техничке документације, прибављање дозвола и изградњу стамбено – пословног објекта по систему „кључ у руке“ у којем ће тужени бити сувласник 75% новоизграђеног објекта, а ГГ и тужиоци сувласници 25% будућег објекта, при чему ће ГГ припасти 100м² стамбеног простора и два гаражна места, док ће преостала површина до 25% површине објекта припасти тужиоцима. Тужени је на основу наведеног уговора уписао право својине на идеалном делу раније постојеће непокретности и на основу решења о одобрењу за изградњу од 03.09.2008. године и потврда од 27.10.2008. године започео са градњом стамбено – пословног објекта и саградио објекат већег габарита и другачије структуре од оног чија је градња одобрена решењима од 03.09.2008. године, без да је извршио своју обавезу према тужиоцима и пренео им право власништва на деловима непокретности који би били адекватни сувласничким уделитема који су уговорени. Тужиоци су у свему испунили своју уговорну обавезу према туженом и на њега пренели сувласнички удео на стамбеној и дворишној згради у ... и право коришћења катастарских парцела. На основу делимичног уговора о физичкој деоби закљученог 13.01.2014. године између тужиље и туженог, тужени је предао у посед тужиљи ББ

стан број ... површине 43,47м² на високом приземљу ... број ... у Улици ... број ... у Тужени је у својству продавца закључио више купопродајних уговора (22.07.2008. године, 19.05.2010. године, 28.08.2008. године, 05.03.2010. године и 17.09.2010. године) са различитим купцима чији су предмет станови у изградњи у стамбено – пословном објекту на кат.парцелама .../..., .../... и .../... новог премера у Улици ... број ... на Општини У свим овим уговорима о купопродаји наведено је да су предметни станови искључиво у својини продавца туженог и да остали сувласници нису у правном односу са наведеним купопродајама, а уговори су својеручно потписани и оверени у суду.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су превасходно ценили истакнути приговор стварне ненадлежности Вишег суда у Београду и правилно га одбили, имајући у виду да је предмет тражене судске заштите утврђење права својине и предаја у посед непокретности, односно да је реч о имовинскоправном спору чија вредност износи 11.700.000,00 динара, односно 102.514,22 евра. Применом одредби чланова 17. став 1, 26. и 99. Закона о облигационим односима, чланова 3. став 1, 21. и 33. Закона о основама својинскоправних односа, а у вези члана 88. Закона о планирању и изградњи, оцењено је да је основан тужбени захтев тужилаца за утврђење права својине на непокретностима, ближе описаним у ставу другом изреке првостепене пресуде, као и део тужбеног захтева који се односи на предају непокретности, сагласно члановима 33. став 1. и 37. Закона о основама својинскоправних односа, осим предаје непокретности – стана број ... у који је већ предат у посед тужиљи ББ према записнику о примопредаји непокретности од 07.07.2014. године, због чега је одлучено као у ставовима трећем и четвртом изреке првостепене пресуде.

По оцени Врховног касационог суда, правилно је другостепени суд применио материјално право доносећи побијану одлуку, док се ревизијским наводима туженог неосновано указује на супротно.

Одредбом члана 17. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да су стране у облигационом односу дужне да изврше своју обавезу и одговорне су за њено испуњење, чланом 99. истог закона да се одредбе уговора примењују онако како гласе, те да се при тумачењу спорних одредби не треба држати дословног значења употребљених израза, већ треба истраживати заједничку намеру уговарача и одредбу тако разумети како одговара начелима облигационог права.

Одредбом члана 3. став 1. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да власник има право да своју ствар држи, да је користи и да њоме располаже у границама одређеним законом. Одредбом члана 21. истог закона прописано је да се по самом закону право својине стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржајем, стицањем својине од невласника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом, а чланом 22. став 1. да лице које од свог материјала својим радом изради нову ствар стиче право својине на ту ствар. Одредбом члана 33. истог закона прописано је да на основу правног посла право својине на непокретности стиче се уписом у јавну

књигу или на други одговарајући начин. Чланом 37. став 1 истог закона прописано је да власник може тужбом захтевати од држаоца повраћај индивидуално одређене ствари, ставом 2. да власник мора доказати да на ствари чији повраћај тражи има право својине, као и да се ствар налази у фактичкој власти туженог, а ставом 3. да право на подношење тужбе из става 1. овог члана не застарева.

Одредбом члана 88. Закона о планирању и изградњи („ Службени гласник РС, бр. 47/03) важећим у време изградње, прописано је да се изградња објекта врши на основу одобрења за изградњу, а према техничкој документацији за изградњу објекта.

Полазећи од цитираних законских одредаба, а супротно тврдњи ревизије, другостепени суд је правилно применио материјално право на утврђено чињенично стање у овој парници, чија се потпуност и правилност не испитује у поступку по ревизији сагласно члану 407. став 2. ЗПП, осим у случају из члана 403. став 2. ЗПП, што није конкретан случај.

Неосновано се ревизијом указује да су тужиоци као суинвеститори означени у грађевинској дозволи због чега су и они одговорни за изградњу и (не)легалност предметне стамбено- пословне зграде саграђене у већој нето површини од оне која је одређена пројектом легализације, јер је управо тужени једини у државини непокретности (станова и локала) сазиданих у оквиру ове зграде, од којих је једино стан број ... у (стан ... по налазу и мишљењу вештака) предао у посед тужилји ББ. Како је правилно становиште нижестепених судова да тужени своје уговорне обавезе није извршио, а правилно је и тумачење одредаба уговора у погледу намере уговорних страна, то Врховни касациони суд остале наводе ревизије од којих је неке већ ценио другостепени суд, није посебно образлагао, те је применом члана 414. став 1. и 2. ЗПП одлучено као у изреци.

**Председник већа – судија
Споменка Зарић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић