



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 13106/2022
02.11.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хаџића и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Зоран Филиповић, адвокат из ..., против туженог ББ са пребивалиштем у ... и боравиштем у ..., чији је пуномоћник Ана Ђуричић Зечевић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5572/21 од 02.03.2022. године, у седници одржаној дана 02.11.2023. године донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5572/21 од 02.03.2022. године у делу у којем је потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 323/15 од 03.06.2021. године у ставу четвртном и петом и предмет **ВРАЋА** истом суду на поновно одлучивање о жалби туженог противтужиоца.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 323/15 од 03.06.2021. године дозвољено је преиначење тужбе учињено на рочишту од 03.06.2021. године и преиначење противтужбе из поднеска од 02.12.2020. године (став први изреке). Одбијен је тужбени захтев тужиоца-противтуженог АА којим је тражио да суд утврди да је тужилац-противтужени искључиви власник пословног простора, који се налази у објекту на углу улица ... и ... у Београду, на КП број .. КО ..., који се састоји од пет локала укупне нето површине 276 м2 бруто површине 310 м2, означених бројевима 6, 7/1, 7/2, 7/3 и 8 који се налазе у наведеном објекту гледано из правца улице ... у низу почев од другог закључно са шестим местом, што је тужени-противтужилац дужан да призна и трпи упис права својине на описаној непокретности у корист тужиоца-противтуженог (став други изреке). Одбачена је тужба тужиоца-противтуженог у делу евентуалног захтева којим је тражио да се утврди да је тужилац-противтужени једини инвеститор на изградњи објекта на углу улица ... и ... у Београду, на КП .. КО ... (став трећи изреке). Одбијен је противтужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражио да суд утврди да је тужени-противтужилац искључиви власник следећих непокретности: локал Л7/1, у приземљу, површине 51,00 м2, који локал се налази као пети локал гледано од десне стране објекта из правца улице ..., локал Л7/2, у приземљу, површине 51,00 м2, који локал се налази као четврти локал гледано од десне стране објекта из правца улице ..., локал Л7/3 у приземљу, површине 64,16 м2, који локал се налази као

трећи локал гледано од десне стране објекта из правца улице ..., стан С2, на првом спрату површине 75,24 м², који стан се налази као трећи гледано са десне стране објекта из правца улица ..., стан С3, на првом спрату површине 107/07 м², који стан се налази као четврти гледано са десне стране објекта из правца улица ..., сви постојећи на катастарској парцели број .. КО ... (раније КП .. КО Београд 6, што је тужилац-противтужени дужан да призна и трпи да се тужени-противтужилац упише своје прво својине у јавне књиге и изврши ознакоњење непокретности на своје име, као и да суд наложи тужиоцу-противтуженом да туженом-противтужиоцу преда у својину и државину горе наведене непокретности (Л7/1, Л7/2, Л7/3, С2 и С3) (став четврти изреке) и одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка (став пети изреке).

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5572/21 од 02.03.2022. године одбијена је жалба тужиоца и туженог и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 323/15 од 03.06.2021. године у ставу другом, трећем, четвртном и петом изреке.

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

Испитујући побијану пресуду на основу члана 399. Закона парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 125/04 и 111/09 – у даљем тексту ЗПП) Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиоца основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревидент у ревизији основано указује на битну повреду поступка из члана 361. став 2 у вези члана 382. став 1. ЗПП, што је ревизијски разлог на основу члана 398. став 1. тачка 2. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац, тужени и предузеће „Superior Meat“ су дана 21.07.1995. године закључили, а 24.07.1995. године и оверили уговор о заједничком инвестирању и реконструкцији потпорног зида на углу улице ... и ... у Београду у циљу формирања укопаног приземног пословног простора. Предузеће „Superior Meat“ чији је један од оснивача био тужени у том тренутку, од надлежног органа Општине ... добио је грађевинску дозволу за изградњу овог пословног простора (дисконт ...) на КП .. КО Београд 6 (сада КП ..) на углу улица ... и ... у Београду. Према налазу и мишљењу комисије судских вештака Факултета техничких наука Универзитета у Новом Саду, предметни објекат је изграђен као пословни простор на углу улица ... и ... у Београду на КП .. КО Београд 6. У документацији надлежног органа не постоји имовинскоправно решење о праву коришћења, нити урбанистички услови, а одобрење за изградњу нема клаузулу правноснажности, има низ одступања, како по питању пројекта, тако и по питању уговора о заједничком инвестирању који су закључили предузеће „Superior Meat“, тужилац и тужени. У складу са грађевинском дозволом изграђен је само фасадни фронт приземни у пројектованој дужини од Л=21,82 метра. Објекат није изведен у складу са пројектном документацијом на основу које је добио грађевинску дозволу 02.12.1994. године од стране органа управе ..., а одступања која су настала током извођења су то што је хоризонтални габарит проширен ка усеку укопан за још 1,25 метара, што му повећава корисну површину

(281,32 м²) у односу на пројектовану површину од 245 м² и то за 36,32 м², у приземљу је изведено пет локала, уместо три локала како је урађено по пројекту Л6, Л7 и Л8 и то тако што је локал Л7 издељен на три мања локала Л7 1 = 51 м², Л7 2 = 51 м² и Л7 3 = 64,16 м², вертикални габарит приземног дела је такође промењен тако што је међуспратна таваница спуштена за око 30 цм у односу на поткровну и како би се уклопило у висину осталих објеката у низу, а објекат је изграђен као спратни објекат, спратности П+1 дограђена још једна етажа изнад приземља заједно са заједничким приступним степеницама које су у функцији као јавне степенице.

Предметни уговор није испоштован у делу договора о накнади извођача радова и то за остатак од 120.000 ДЕМ као и у погледу завршетка радова (01.11.1995. године). Предметни објекат завршен је 2000. године и од тада је у употреби, али нема употребну дозволу. Вредност објекта, и то приземног дела износи 397.745,22 евра.

Уговором о регулисању права и обавеза поводом изградње пословног простора на КП .. КО Београд 6 на ... на углу улица ... и ... из октобра 1999. године, Предузеће „Superior Meat“ и тужени су констатовали да је у Предузећу „Superior Meat“ дошло до власничке трансформације, тако што је сада већински власник Предузеће „Омега Комерц“ из Београда, да све трошкове прибављања грађевинске дозволе, израде идејног пројекта и главног пројекта и све друге трошкове око добијања грађевинске дозволе по решењу надлежног органа Општине ... од 02.12.1994. године сносио уговарач, овде тужени, те да је предузеће „Superior Meat“ уступило туженом сва стечена права на основу остварене документације и плаћених комуналија, као и сва права на основу уговора са осталим суинвеститорима извођачима радова, а посебно права из уговора од 24.07.1995. године. Овај уговор је оверен од стране суда дана 22.10.1999. године.

Катастарска парцела .. има површину 880 м² и подељена је на два дела од којих део један представља градско-грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом површине 27 м², док део два представља градско-грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и други објекат површине 853 м², при чему је ималац права на наведеној парцели корисник Општина ..., облик својине државна РС са уделом 1/1.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одбио тужбени захтев тужиоца-противтуженог и противтужбени захтев туженог-противтужиоца, налазећи да није могао утврдити удео уговорних страна у изградњи објекта и јер изграђени објекат не одговара ономе што је пројектом предвиђено, а није у складу ни са Уговором о заједничком инвестирању закљученим 21.07.1995. године.

Другостепени суд је сматрао да је правилна одлука првостепеног суда да одбије тужбени и противтужбени захтев, али не из разлога које је навео првостепени суд већ из разлога што се тужбом и противтужбом тражи упис права власништва у јавну књигу, а није обухваћена Република Србија, као јединствени и нужни супарничар, па је непотпуна процесна заједница јединствених и нужних супарничара, што води одбијању тужбеног захтева, тужбе и противтужбе.

Такав закључак другостепеног суда Врховни суд не прихвата. Тужени противтужилац тражи противтужбеним захтевом утврђење права својине на посебним

деловима изграђеног објекта, за које сматра да му припадају по уговору о заједничком инвестирању, предају поседа на тим посебним деловима објекта, као и да тужилац противтужени трпи да се озакоње посебни делови и потом упише његово право својине. За овако постављен тужбени захтев по становишту Врховног суда није неопходна процесна заједница са Републиком Србијом, као носиоцем права јавне својине на земљишту. Садржина тражене правне заштите је разрешење међусобних имовинских односа између тужиоца и туженог из Уговора о заједничком инвестирању закљученог 21.07.1995. године, што би био потом основ за озакоњење објекта и потом упис у јавну књигу.

Тужени противтужилац је у жалби изнео низ релевантних жалбених навода против првостепене пресуде које другостепени суд није ценио, јер је сматрао да преваходно није потпуна процесна заједница у смислу одредбе члана 204. ЗПП, чиме је учинио битну повреду поступка из члана 361.став 2. у вези 382.став 1. ЗПП, на шта ревидент основано указује.

У поновљеном поступку другостепени суд ће ценити релевантне жалбене наводе туженог противтужиоца и донети нову одлуку о жалби туженог противтужиоца.

Из свега изнетог одлучено је као у изреци овог решења на основу одредбе члана 415.став 1. ЗПП.

**Председник већа-судија
Весна Субић, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**