



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 18841/2023
11.07.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш, и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници по тужби тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Биљетина М. Вера, адвокат у ..., против туженог Привредног друштва Агроиндустријски комбинат „Ниш“ доо Београд и туженог Привредног друштва „Ниссо“ доо Београд, чији је заједнички пуномоћник Бранислав Глогоњац, адвокат у ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5682/21 од 21.12.2022. године, у седници већа одржаној 11.07.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиље, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5682/21 од 21.12.2022. године и пресуда Вишег суда у Београду П 3036/17 од 02.06.2021. године и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Виши суд у Београду је донео пресуду 19П 3036/17 дана 02.06.2021. године којом је одбио тужбени захтев тужиље да се утврди њено право својине на непокретностима у улици ... број .., КП бр. .. ЛН .. КО ..., у Београду и то на пословном простору број 2 површине 46 м² у приземљу стамбено пословне зграде, десно од улаза, петособног стана број 3, односно стана број 1.1 површине од по 171 м², на другом спрату лево од степеница, петособног стана број 5, односно стана број 2.1, површине од по 171 м², на петом спрату десно од степеница, што би тужени Агроиндустријски комбинат „Ниш“ доо Београд и „Ниссо“ доо Београд, као и сва трећа лица били дужни да трпе и не противе се упису права својине тужиље пред Републичким геодетским заводом - Служба за катастар непокретности Чукарица, Београд и обавезао тужиљу да туженима накнади трошкове парничног посутпка у износу од 476.550,00 динара.

Апелациони суд у Београду је пресудом Гж 5682/21 од 21.12.2022. године одбио, као неосноване, жалбе тужиље и тужених и потврдио пресуду Вишег суда у Београду 19П 3036/17 дана 02.06.2021. године, те одбио захтеве парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против наведене правноснажне другостепене пресуде тужила је изјавила дозвољену и благовремену ревизију, којом пресуду побија због битних повреда одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Тужени су поднели одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/2011 ...10/2023) и закључио да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, Gold international banka ad Нови Београд је на основу уговора о организовању заједничке изградње стамбено пословног објекта означеног под бројем 1 на локацији „ББ“ ... од 28.06.1996. године са Железничком стамбеном задругом „15. април“ Београд, који уговор је оверен у суду 01.10.1996. године, преузела даље суинвестирање, организовање и изградњу пословно стамбеног објекта, уз обавезу да задрузи поред већ уплаћених средстава, надокнади одређена уложена средства, а по завршеној изградњи објекта стиче 100% власништва на изграђеном објекту, док задруга нема право закључивања уговора о продаји простора који је предмет уговора. Уговорено је да банка као суинвеститор може удруживати своја средства са средствима других лица ради брже изградње и привођења земљишта намени, без даљег присуства и сагласности задруге. Затим је 10.10.1996. године тужила са Gold international banka ad Нови Београд, коју је заступао ВВ, закључила Протокол о регулисању међусобних обавеза и права поводом финансирања изградње и деобе пословно-стамбеног објекта ..., чији је предмет финансирање овог објекта у изградњи, на основу уговора са Железничком стамбеном задругом „15.април“ од 28.06.1996. године, према коме тужила постаје једини и искључиви власник реалног дела непокретности површине 560м², на основу финансирања дела непокретности у износу од 392.000 УСД. Износ по том протоколу је тужила уплатила, према садржини Анекса уговора-протокола од 31.10.1996. године, на рачун преко кога је Gold international banka ad Нови Београд обављала послове платног промета са иностранством у условима санкција УН по одобрењу НБЈ. Прецизирано је Анексом да тужила у складу са уплаћеним средствима за заједничку изградњу постаје једини и искључиви власник реалног дела непокретности пословно-стамбеног објекта ... и то петособног стана бр. 3 на првом спрату, лево од степеница, петособног стана бр. 4 на првом спрату, десно од степеница, петособног стана бр 10 на 4 спрату, десно од степеница и 1 локала у приземљу пре уласка у објект са десне стране. Анексом уговора бр. 1 од 18.11.1996. године прецизирано је када су тачно извршене уплате укупног износа од 392.000 УСД, у периоду од 23.10.1995. године до 02.09.1996. године, и ранији број стана 4 на другом спрату лево од степеница прецизиран је на број 5. Према закључку Gold international banka ad Нови Београд од 26.12.1996. године тужила је извршила комплетну уплату износа од 392.000 УСД на начин како се то наводи у протоколу и анексима и констатовано је да су та средства утрошена за радове на згради. Првостепени суд је утврдио да тужила јесте извршила своју уговорну обавезу из уговора са Gold international banka ad Нови Београд, док банка није исунила своју уговорну обавезу према тужили, којом би омогућила тужили да стекне право својине на непокретностима на којима тражи утврђење права својине, јер је до отварања поступка ликвидације извела радове само до три етаж објекта и започето је безонирање зидова четврте етаж. Даље је Gold international banka ad Нови Београд 15.12.1997. године са West World Group Holding Игало, Херцег Нови, закључила уговор о суинвестирању изградње истог објекта, тако да је уговором наведени суинвеститор

преузео даље инвестирање објекта и обавезао се да банци на име извршених инвестиционих радова плати уговорени износ у уговореном року. Пресудом Привредног апелационог суда Пж 95500/12 од 06.12.2012. године је одбијен тужбени захтев да се утврди да је непостојећи и без правног дејства наведени уговор. Над Gold international banka ad Нови Београд је отворен поступак ликвидације 12.10.1998. године. Ликвидациони управник је закључио уговор о купопродаји објекта ... у изградњи, са „Ирва“ ад трговина, експорт-инпорт Београд 20.11.1999. године, оверен у суду 15.02.2000. године, у ком уговору је наведено да је банка суинвеститор изградње са правом располагања на објекту у изградњи и правом да укњижи своје власништво на изграђеном објекту – ... који се гради на локацији „ББ“ у ул ... у Београду, и уговором преноси на „Ирву“ целокупна стечена инвеститорска права за изградњу наведеног стамбено пословног објекта и преноси на купца сва стечена стварна и имовинска права на предметној непокретности у затеченом стечену изграђености које постоји на лицу места (започето бетонирање зидова четврте етаж) и које је утврђено у прегледу изграђености предметног објекта који чини саставни део уговора, а решењем суда од 22.10.1999. године је купац непокретности „Ирва“ уведен у посед непокретности у изградњи „Ирва“ ад Београд, као суинвеститор, је са Железничком стамбеном задругом „15.април“ у својству инвеститора закључио уговор о заједничкој инвестиционој изградњи истог стамбено-пословног објекта, у коме је констатовано да је Gold international banka ad Нови Београд извршила преузете обавезе према инвеститору из уговора од 01.10.1996. године и сопственим средствима финансирала организацију и изградњу објекта до степена изграђености који је постојао у време закључења овог уговора, да је у ликвидацији банке овај објекат пренет на „Ирву“ која је преузела даљу организацију и финансирање изградње објекта, да је објекат изграђен у грубим радовима до последње етаж, да сви даљи трошкови градње падају на терет „Ирве“, као и да право власништва на коначно изграђеном објекту у целости стиче „Ирва“, којој даје сагласност за укњижбу. Железничка стамбена задруга „15.април“ је 13.04.2004. године добила употребну дозволу за предметну непокретност. Затим је „Ирва“ ад Београд продала АИК банци ад Ниш 31.10.2003. године, уговором о купопродаји са анексима, стамбено пословни објекат ... у изградњи, АИК банка ад Ниш је продала предузећу АИК доо Ниш исти објекат уговором од 04.10.2005. са анексом, а АИК доо Ниш је Предузећу за трговину на велико и мало „Nisico“ доо Београд продао идеални сувласнички део од 3742/17142 петособног стана број 1.1 од 174,42 м2 од степеништа лево на другом спрату, уписан под ред. бр. 5 и петособан стан бр 2.1 од 171,42 м2 од степеништа лево на трећем спрату уписан под ред. бр. 7 у обиму власништва 1/1 дана 03.10.2011. године. У листу непокретности су као власници непокретности које су предмет овог спора уписани тужени.

Тужила је закључила са ВВ Споразум о међусобним правима и обавезама поводом изградње и реалне деобе предметног објекта 12.10.2006. године, према коме постаје једини и искључиви власник реалног дела непокретности која се налази на четвртом спрату стамбено пословног објекта ... (на основу Споразума од 11.10.2006. године који је ВВ закључио са West World Group Holding)

Пресудом Привредног суда у Београду П 1594/13 од 07.10.2013. године која је потврђена пресудом Привредног апелационог суда Пж 577/14 од 04.02.2015. године одбијен је тужбени захтев тужиле да се пониште уговори закључени између „Голд банке“ у ликвидацији и „Ирве“, уговор о купопродаји непокретности између „Ирве“ и АИК банке ад Ниш и анекси, и уговор о купопродаји непокретности између АИК

банке ад Ниш и АИК доо Ниш са анексом, као и тужба тужилаца West World Group Holding и ВВ са захтевом да се утврди да су ништави исти уговори.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6959/18 од 01.02.2021. године је обавезана овде тужила да се исели са свим лицима и стварима из стана 4.2 односно фактичке ознаке 10 на петом спрату, десно од степеништа у објекту У посед тога стана је тужила ушла 13.10.2006. године, а није у поседу осталих непокретности. Тужила је обвезник пореза на имовину по праву својине на стану у ул. ... површине 172,70 м2, од 14.10.2006. године.

На основу утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да тужила по основу градње и суинвестирања није могла стећи право својине на непокретностима пре него што је у ликвидационом поступку цео објекат продат, па да стога није могућа конвалидација уговора између тужиле и Gold international banka ad Нови Београд, на коме потписи страна нису оверени у суду. Надаље, своја права по основу тог уговора према Gold international banka ad Нови Београд тужила није остваривала у ликвидационом поступку, а у односу на тужене их не може остварити. По основу суинвестирања није стекла права по основу спајања или мешања ствари, јер није тражила да јој по том основу припадну непокретности у року од годину дана, сходно члану 21. и 23. Закона о основама својинскоправних односа. На стану у чијем је поседу, број 4.1, тужила није могла стећи право својине одржајем, јер није законити држалац стана, јер уговор са Голд банком није закључен у прописаној форми, нити има услова за његову конвалидацију, а ни савестан држалац, јер су тужени и његови правни претходници у поступцима пред Привредним судом тражили предају непокретности, те нису испуњени услови из члана 28. став 2. закона о основама својинскоправних односа.

Другостепени суд такође налази да тужила по основу градње и уговора са Gold international banka ad Нови Београд није стекла право својине ни на самом недовршеном објекту, ни на посебним деловима објекта, чију је изградњу финансирала својим средствима, јер није стекла право градње као суинвеститор, није означена као суинвеститор у грађевинској дозволи, већ је то Железничко стамбена задруга „15. април“. Једино је задруга као означени инвеститор и носилац грађевинске дозволе изградњом објекта и на основу употребне дозволе могла стећи право својине уписом у јавне књиге на наведеном објекту, изузев на становима уколико их је продала у фази изградње. Тужила није била у уговорном односу са овом задругом по основу куповине станова у изградњи, већ са Голд банком, а суинвеститор не стиче аутоматски својину по закљученом уговору са задругом до завршетка градње целокупног стамбеног објекта, па тужила није могла стећи право својине на недовршеном објекту и становима и пословном простору како то тражи тужбеним захтевом, који, као незавршени, у време уговора са Голд банком још увек нису могли да се сматрају предметом права својине. На основу изнетог тужила има само облигационо право према Голд банци на основу закључених уговора. Другостепени суд сматра да тужила неосновано оспорава уговоре закључене између „Ирве“ и АИК банке ад Ниш, АИК доо Ниш и „Ниссо“ доо Београд, јер су дејства тих уговора испитивана у поступцима пред судовима пред којима су поступци вођени и исти су остали на снази.

Ревидент оспорава правилност правноснажне пресуде истицањем да је право својине на непокретностима стекла финансирањем изградње, на основу члана 21. и 24. Закона о основама својинскоправних односа, улагањем две године пре покретања

ликвидационог поступка над Голд банком, те одржајем на основу члана 28. став 2. истог закона, протеклом рока који је наступио 12.10.2016. године.

Врховни суд закључује да се за сада не може прихватити за правилан закључак нижестепених судова да нису испуњени услови за стицање права својине тужиле на предметним непокретностима по основу грађења. Судови нису имали у виду да је инвеститор декларисан грађевинском дозволом уговором уступио даље суинвестирање, организовање и изградњу пословно стамбеног објекта Gold international banki ad Нови Београд, и то тако да задруга нема право закључивања уговора о продаји простора који је предмет уговора, а банка као суинвеститор може удруживати своја средства са средствима других лица ради изградње и привођења земљишта намени, без даљег присуства и сагласности задруге. На основу таквог уговора је Gold international banka ad Нови Београд имала сва права инвеститора изградње пословно-стамбеног објекта и његових делова и у том својству и право да самостално закључује уговоре са трећим лицима ради суфинансирања, што је и учинила са овде тужиљом закључењем Протокола о регулисању међусобних обавеза и права поводом финансирања изградње и деобе пословно-стамбеног објекта ..., чији је предмет финансирање овог објекта у изградњи. Дакле, нема основа у утврђеним чињеницама закључак другостепеног суда да би тужилца једино из уговорног односа са задругом могла стећи право својине на становима, односно пословном простору. Тужилца је управо на основу уговора о суфинансирању са Gold international banka ad Нови Београд, која је за то била овлашћена, стекла својство суинвеститора посебних делова објекта, на основу чега је изградњом могла стећи право својине на истим деловима, на основу одредбе члана 22. Закона о основама својинскоправних односа. Уговором о финансирању и изградњи спорних станова и локала, којим се тужилца обавезала да Gold international banka ad Нови Београд уплати финансијска средства и тиме финансира изградњу, и уплатом тих финансијских средстава банци као суинвеститору, тужилца је постала суинвеститор градње објекта, односно уговором дефинисаних посебних јединица, па је на основу одредаба члана 20. став 1. и члана 22. став 1. Закона о основама својинскоправних односа постала власник оног момента када су уговорене јединице изграђене до фазе када се могу идентификовати и одвојити од осталог дела објекта. Такво својство тужилца није могла изгубити тиме што је Gold international banka ad Нови Београд своја права суинвеститора даље пренела на „Ирву“, а ова даље трећем лицу и туженима. Gold international banka ad Нови Београд није могла отуђити више права суинвеститора него што их је имала, с обзиром на уговор са Железничком стамбеном задругом „15. април“ по коме је та права стекла и потом уговор са тужиљом, о суфинансирању изградње. Другостепени суд погрешно сматра да је везан одлукама о дејству уговора које су донете у другим поступцима. У поступку који се водио по тужби исте тужиле и тужилаца Вест Холдинг и ВВ пред Привредним судом у Београду правноснажном пресудом П 1594/13 од 07.10.2013. године пресуђено је о тужбеном захтеву овде тужиле за поништај уговора између Gold international banka ad Нови Београд и „Ирве“, „Ирве“ и АИК банке ад Ниш, АИК банке ад Ниш и АИК доо Ниш, а не о ништавости тих уговора, јер ова тужилца није поставила захтев за утврђење ништавости истих. Тужилцу не може обавезивати пресуда по тужбеном захтеву других тужилаца.

Затим, погрешан је став по коме је тужилца стекла само онолико права колико је по закљученом Протоколу Gold international banka ad Нови Београд испунила до поступка ликвидације. Тужилца је у целости испунила обавезе на суфинансирање изградње посебних јединица дефинисаних уговором са Gold international bankom ad Нови Београд и та средства су употребљена за изградњу објекта до одређене фазе

изграђености, закључно са четвртом етажом, па је оног момента када су уговорене јединице изграђене до фазе када се могу идентификовати, а свакако изградњом целог објекта, тужила стекла право својине на јединицама за које је то уговорено. Та права тужиле се нису могла изгубити преносом права суинвеститора са Gold international banka ad Нови Београд на „Ирву“. У том контексту је требало да нижестепени судови цене основност тужбених захтева тужиле према стицаоцима објекта у грађењу и садашњих титулара права својине на непокретностима.

Надаље, за сада се не може прихватити за правилну примена материјалног права о условима за стицање права својине на стану у чијем је тужила поседу од 13.10.2006. године, број 4.2. одржајем. Одржај је оригинаран начин стицања права својине, од невласника. Тужила је истицала, и у поступку је утврђено да је са ВВ закључила Споразум о међусобним правима и обавезама поводом изградње и реалне деобе предметног објекта, који је и оверен у суду, према чијој садржини тужила постаје једини и искључиви власник реалног дела непокретности која се налази на четвртом спрату објекта ..., површине од 172,70 м². Значај тог споразума за стицање права својине одржајем судови нису ценили. Савесност тужиле као држаоца првостепени суд је ценио на основу закључка да је тужила имала сазнања о постојању права тужених и њихових правних претходника који су у поступцима пред Привредним судом тражили предају непокретности у чијем је тужила поседу. Међутим, према утврђеним чињеницама не произилази да су тужени и њихови правни претходници тражили предају поседа од тужиле све до парнице у којој је донета пресуда Вишег суда у Београду П 3475/2017 од 06.06.2018. године и пресуда Апелационог суда у Београду Гж 6959/18 од 01.02.2021. године, док није утврђено када је поднета тужба за исељење у тој парници, нити када су према виђењу првостепеног суда у другим парницама тужени истицали захтев за исељење. Само сазнање тужиле о истицању права тужених, у ситуацији када су та права спорна, у парницама у којима је предмет тужбеног захтева била ваљаност уговора између Gold international banka ad Нови Београд и следећих суинвеститора, не значи да је тужила несавестан држалац у смислу одредбе члана 72. став 2. Закона о основама својинскоправних односа.

Према изнетим разлозима усвојена је ревизија и укинуте су нижестепене пресуде, те је предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење, по одредби члана 416. став 2. Закона о парничном поступку. Чињенично стање је непотпуно утврђено о тренутку када је тужила могла постати власник непокретности, станова и пословног простора према садржини уговора кога је закључила са Gold international bankom ad Нови Београд и о обиму права која су на предметним непокретностима стекли тужени, као и чињенице од значаја за оцену законитости и савесности државине тужиле на једном од предметних станова, због чега нема услова за преиначење побијане пресуде.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић