



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4274/2020
21.04.2021. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божидара Вујичића, председника већа, Весне Субић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Дарко Комненић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., коју заступа пуномоћник Игор Исаиловић адвокат из ..., и тужених ВВ из ... и ГГ из ..., кога заступа пуномоћник Радмила Матовић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2790/2018 од 27.12.2019. године, у седници већа одржаној дана 21.04.2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2790/2018 од 27.12.2019. године и пресуда Вишег суда у Београду П.бр.828/14 од 10.01.2018. године и предмет враћа првостепеном суду, на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П.бр.828/14 од 10.01.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца АА из ..., којим је тражио да се утврди да је тужилац власник по основу градње постојећег недовршеног грађевинског објекта, изграђеног на кат.п.бр. .../... у површини од 0.03,50 ха уписане у лист непокретности бр. ... КО ..., а у оквиру овог објекта и станова – стана на спрату пројектоване површине 71,31м² и стана у поткровљу пројектоване површине од 53,48 м², те две спојене гараже укупне пројектоване површине 28м², који објекат је сазидан у складу са касније поништеном грађевинском дозволом коју је издала Општина Савски венац, Одељење за комунално-стамбене, имовинско-правне и грађевинске послове бр. ...-.../...-...-... од 04.07.2001. године, заједно са правом коришћења на земљишту у државној својини, што му тужена ББ из ..., као земљишно књижни власник укњиженог а реконструисаног, надограђеног и дограђеног објекта, те тужени ВВ и тужени ГГ као носиоци после изградње и ванкњижни сувласници, по основу исплаћене купопродајне цене првобитног објекта, признају и дозвољавају упис својинског права у катастарске књиге одмах по стицању законских услова – као неоснован. Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезе тужена ББ из ... да на име неоснованог обогаћења исплати тужиоцу износ од 104.598,50 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан извршења обавеза заједно са припадајућом каматом по есконтној стопи Централне европске банке почев од 06.03.2002. године, па до коначне исплате, као неоснован. Ставом трећим и четвртим

изреке обавезан је тужилац АА да туженој ББ накнади трошкове овог парничног поступка у износу од 271.500,00 динара, а туженом ГГ у износу од 360.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2790/2018 од 27.12.2019. године одбијена је жалба тужиоца као неоснована и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П.бр.828/2014 од 10.01.2018. године.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права и прекорачења тужбеног захтева од стране другостепеног суда.

Врховни касациони суд је испитао побјану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ...18/20), па је оценио да је ревизија тужиоца основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју другостепени суд пази по службеној дужности. Битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП на коју се у ревизији посебно указује, није происана као ревизијски разлог, у смислу члана 407. став 1. тачка 2. и тачка 3. истог Закона. Међутим, другостепени суд је учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 202. став 4. Закона о парничном поступку, на коју се у жалби посебно указује. Тужилац је, након што је изјавио жалбу против првостепене пресуде, поднеском од 19.10.2018. године, повукао тужбу у делу која се односи на првотужену ББ, а другостепени суд, приликом одлучивања о жалби, није имао у виду овај поднесак тужиоца, због чега је потврђујући првостепену пресуду и у односу на тужену ББ из ... прекорачио тужбени захтев, одлучујући о ономе што тужбеним захтевом није ни тражено, јер је тужба у односу на наведену тужену повучена.

Према утврђеном чињеничном стању тужена ББ је била земљишнокњижни власник приземне породичне стамбене зграде у ... у улици ... бр. ..., са земљишно књижним подацима и подацима из листа непокретности ближе наведеним у изреци првостепене пресуде. Дана 04.07.2001. године ББ је добила правноснажну грађевинску дозволу којом јој је одобрено извођење радова на реконструкцији, надоградњи и доградњи постојећег стамбеног објекта у улици на ..., ради изградње објекта спратности ПО+П+1С+ПК са три стана, гаражом, склоништем и заједничким просторијама, укупне корисне површине 251,63м², а затим је 31.07.2001. године описану кућу продала туженима ВВ и ГГ писаним уговором о продаји непокретности и регулисању међусобних односа, за купопродајну цену од 150.000 ДЕМ, која јој је и исплаћена. Пре него што је купцима предала у државину наведену непокретност, ББ је купила стан у ... на основу уговора од 17.04.2001. године, од новца који је већ добила на име купопродајне цене, а пре закључења уговора од 31.07.2001. године.

Као носилац грађевинске дозволе (инвеститор) ББ је 29.08.2001. године закључила и оверила уговор о извођењу радова на изградњи стамбеног објекта у улици са извођачем радова Предузећем „...“ ДОО чији је законски заступник тужени ГГ. Истог дана она је оверила и пуномоћје којим је овластила туженог ВВ да у њено име

продаје станове у објекту број ... у улици ... у ..., након изградње објекат укњижи на њено име, по свом нахођењу и избору нађе купца за наведене станове, уговори и прими купопродајну цену и уведе купца у посед купљених неокретности. Након започињања градње, тужени ВВ и ГГ су са тужиоцем, дана 29.10.2001. године, закључили писани уговор о регулисању међусобних права и обавеза, којим се тужилац, као инвеститор, обавезао да својим средствима финансира изградњу два стана и две гараже у објекту који граде друготужени и трећетужени, као носиоци посла, и то стана на спрату пројектоване површине 71,31 м², стана у поткровљу пројектоване површине 53,48 м² и две спојене гараже укупне пројектоване површине 28 м², за укупну цену од 208.185 ДЕМ, који износ је тужилац исплатио на руке, у више наврата. У току градње поништена је грађевинска дозвола, дана 11.11.2005. године, и радови на изградњи објекта су обустављени. У међувремену су друготужени и трећетужени, користећи пуномоћје које им је дала ББ, дана 24.03.2005. године у име ББ продали купцу ДД једини преостали стан у објекту у изградњи. Налазом и мишљењем вештака грађевинске струке утврђено је да је тужилац у објекат уложио 104.598,50 евра.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање првостепени суд је закључио да тужилац није стекао својину на спорном објекту ни грађењем ни неким другим начином стицања својине јер је тражио утврђење да постоји његова етажна својина, али предмет етажне својине не постоји будући да објекат није завршен. Наиме, објекат је изграђен у грубој фази, што га чини неподобним да буде објекат етажне својине у смислу Закона о својини на деловима зграда („Службени лист СФРЈ“ бр. 43/65, 51/65, „Службени гласник СРС“ бр. 2973, 52/73 и „Службени гласник РС“ бр. 38/96). Објекат у изградњи не може бити предмет етажне својине, нарочито не када не постоји правноснажно одобрење за градњу, с обзиром да је у конкретном случају грађевинска дозвола поништена. Поред тога, првостепени суд сматра да је тужилац са друготуженим и трећетуженим закључио уговор о регулисању међусобних права и обавеза без прописане форме, јер потписани уговори нису оверени пред судом, а он није изворно или самостално градио односно реконструисао и дограђивао стару кућу на спорној локацији.

Другостепени суд је утврдио да се у конкретном случају не могу применити одредбе Закона о својини на деловима зграда, пошто је тај закон престао да важи 19. јула 1996. године, али је првостепени суд правилно одбио тужбени захтев за утврђење да је тужилац власник по основу градње постојећег недовршеног грађевинског објекта и у оквиру тог објекта два стана и две повезане гараже. Без обзира што је тужилац са друготуженим и трећетуженим закључио неоверени уговор о регулисању међусобних права и обавеза у погледу финансирања градње дела стамбеног објекта у писаној форми, он није могао да стекне право својине по основу градње и наведеног уговора нити на самом недовршеном објекту, нити на посебним деловима тог објекта чију је изградњу финансирао својим средствима, јер тужилац није самостално градио објекат, нити је стакао право реконструисања, доградње и надградње старе куће на тој локацији, које право нису стекли ни друготужени ни трећетужени, да би тужилац могао по основу финансирања и изградње посебних делова зграде по уговору закљученом са друготуженим и трећетуженим стећи право својине на тим деловима непокретности. Тужилац није био у уговорном односу са ББ по основу куповине стана у изградњи, а једино она је могла стећи право својине на дограђеном и реконструисаном објекту и посебним деловима зграде, јер је као књижни власник

раније постојећег стамбеног објекта и корисник земљишта била означени инвеститор и носилац грађевинске дозволе. Према становишту другостепеног суда недовршени објекат, као и станови и гараже који нису завршени у грађевинском смислу и још увек се не могу сматрати стамбеном зградом, станом или гаражом не могу бити предмет права својине, сагласно одредби члана 9. став 1. Закона о основама својинско правних односа. Из налаза и мишљења вештака грађевинске струке произлази степен изграђености наведеног објекта, па по становишту другостепеног суда предметна недовршена грађевина, која сагласна члану 2. Закона о изградњи објеката не представља објекат (зграду као физичку и техничко – технолошку целину), па такав започети објекат, као и неизграђени станови и гараже не могу бити предмет права својине, у смислу члана 2. Закона о изградњи објеката.

Првостепени суд је одбио евентуални тужбени захтев којим је тужилац тражио од ББ да му, по основу стицања без основа исплати износ од 104.598,50 евра у динарској противвредности, а другостепени суд је потврдио овакву одлуку, сматрајући да је првостепени суд правилно закључио да ББ није пасивно легитимисана за повраћај наведеног износа тужиоцу, јер није била у материјалноправном односу са тужиоцем. Наведени износ тужилац је исплатио друготуженом и трећетуженом на основу уговора од 29.10.2001. године.

Врховни касациони суд сматра да нижестепени судови, због погрешне примене материјалног права, нису потпуно утврдили чињенично стање, на шта се ревизијом тужиоца основано указује.

Из списка предмета произлази да је тужилац уз тужбу доставио налаз и мишљење вештака грађевинске струке који је утврдио обим изведених радова на спорној непокретности и износ средстава које је тужилац утрошио за финансирање изградње два стана и две гараже у спорном објекту. Тужени наведени налаз нису прихватили, па је тужилац предложио извођење доказа вештачењем преко вештака грађевинске струке на околност висине улагања и вредности изведених грађевинских радова, као и увиђај на лицу места. Првостепени суд је одбио предлог за извођење доказа увиђајем на лицу места и вештачењем од стране вештака грађевинске струке, у доказном поступку је прочитао доказе без посебног навођења, а с обзиром на чињеницу да тужени нису прихватили налаз и мишљење који је тужилац доставио уз тужбу, а суд није донео решење у смислу члана 260. став 2. ЗПП, овај налаз и није изведен као доказ, па судови нису могли на поуздан начин да утврде степен изграђености објекта и станова у њему, нити вредност уложених средстава од стране тужиоца. У вези са тим, ни другостепени суд није могао, с обзиром да о томе не поседује довољно стручног знања, да утврди степен изграђености наведеног објекта, те у том смислу да ли овај објекат може имати статус ствари и да ли се на њему може стећи право својине.

У правном смислу ствар је део материјалне природе који се налази у људској власти и на којем постоји право својине или неко друго стварно право. Постојање права својине или неког другог стварног права значи да ствар није искључена из промета, односно да се налази у грађанскоправном промету. Нејасно је због чега другостепени суд сматра да на недовршеном грађевинском објекту не може постојати право својине, посебно имајући у виду да, у конкретном случају, није изведен доказ

вештачењем од стране вештака грађевинске струке на околност степена изграђености објекта и станова у њему на којима тужилац тражи утврђење права својине. Такође, чињеница да је поништена грађевинска дозвола на основу које је започета изградња спорног објекта нема утицаја на могућност утврђења права својине на спорном објекту, јер се и на бесправно изграђеном објекту може утврдити право својине. Чак и будућа ствар, која још није настала може, ако је довољно одређена, да буде предмет стварног права, када је то спојиво са природом тог права. Таква ствар може бити и предмет продаје, у смислу члана 458. став 3. Закона о облигационим односима.

С обзиром да је у поступку непотпуно утврђено чињенично стање у погледу степена изграђености спорног објекта и у том смислу могућности стицања права својине на објекту, односно становима у објекту чију изградњу је тужилац инвестирао својим средствима, те да ли наведени објекат и станови имају статус ствари на којима се може стећи право својине, правилност примене материјалног права није могла бити испитана. Зато је ревизија тужиоца усвојена, а другостепена и првостепена пресуда укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку првостепени суд ће поступити по примедбама из овог решења, извести све потребне доказе који су предложени у току поступка, након чега ће поново донети одлуку о тужбеном захтеву.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци решења, на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Божидар Вујичић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић