



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Рев 5025/2020
03.03.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Душан Петровић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., коју заступа пуномоћник Саша Недовић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 859/20 од 14.05.2020. године, у седници одржаној 03.03.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 859/20 од 14.05.2020. године.

Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 42892/13 од 13.09.2019. године, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев и утврђено да тужилац има искључиво ванкњижно право својине на двособном стану број 24 површине 63,39 м2, који се налази на петом спрату зграде у улици ..., на кп бр ..., .. и .. све КО ..., а који је према пројекту означен са Л2, 5.2/V, ламела 2, са пројектном ознаком стана број 2 (обележен као 2а) пројектоване површине 64,25 м2, у улици ...број .. у пословно-стамбеном објекту Ф у насељу ..., што је тужена дужна да призна, трпи и дозволи упис овог права у евиденцију непокретности када се за то стекну услови. Ставом другим изреке усвојен је тужбени захтев и тужена обавезана да се са свим лицима и стварима исели из стана број 24, површине 63,39 м2 који се налази на петом спрату зграде у улици ... број .., на катастарским парцелама појединачно означеним у том ставу изреке, а који је према пројекту означен са Л2, 5.2/V, ламела 2 са пројектном ознаком стана број 2 (обележен као 2а) пројектоване површине 64,25 м2, у улици ...број .. у пословно-стамбеном објекту Ф у насељу ... и да тако испражњен стан преда у државину и на несметано коришћење тужиоцу. Ставом трећим изреке тужена је обавезана да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 625.637,00 динара са законском затезном каматом од 13.09.2019. године до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 859/20 од 14.05.2020. године, ставом првим изреке одбијена је као неоснована жалба тужене и потврђена првостепена пресуда у ставовима првом и другом изреке. Ставом другим изреке преиначено је решење о трошковима поступка из става трећег изреке првостепене

пресуде, тако што је тужена обавезана да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 565.637,00 динара са законском затезном каматом од наступања услова за извршење до исплате. Ставом трећим изреке одбијен је захтев тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију тужене.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 55/14) и утврдио да ревизија тужене није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању решењем СО Чукарица од 19.06.1992. године, ПЗ „Јинпрос“ са својим чланом ГП „Рад“ одобрена је изградња стамбено-пословног објекта Ф ламела Л2 у насељу ... у ... (одређене спратности и броја посебних делова). ГП „Рад“ у стечају, као инвеститор и МП „Енерго-контакт“ ДОО, као суинвеститор закључили су Уговор о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине на стамбено-пословном објекту Ф у насељу ... у ... (оверен у Првом општинском суду у Београду 14.05.2004. године под Ов ../04). Уговором је констатовано да је ГП „Рад“ започео изградњу стамбено-пословног објекта Ф и да као инвеститор уступа, а суинвеститор преузима обавезу да финансира изградњу и изгради наведени стамбено-пословни објекат на локацији ..., да га заврши по систему „кључ у руке“ у свему према усаглашеним изменама постојеће пројектне документације на основу које је добијена дозвола за градњу. Поред тога, уговором је извршена подела пројектоване нето површине објекта, тако да је инвеститору припало 11 одређених станова са оставама, док је суинвеститору припала сва остала изграђена површина. Затим је МП „Енерго-контакт“ закључио уговор о купопродаји непокретности у изградњи (оверен у Првом основном суду у Београду 26.06.2010. године под Ов ../2010), као продавац са Предузећем „Energo-electronic“ АД, као купцем који је за предмет, поред осталог, имао купопродају стана пројектне ознаке Л2, 5.2/V (у ламели 2 на петом спрату, стан број 2) пројектоване површине 64,25 м² у улици ... у ... у стамбено-пословном објекту Ф у насељу Предузеће „Energo-electronic“ је са тужиоцем извршило размену непокретности (уговор о размени оверен у Првом основном суду у Београду 02.08.2010. године под Ов ../2010) и то наведеног стана на коме је власник за пословни простор тужиоца у Новом Саду. Решењем пореске управе Филијала Чукарица од 30.09.2010. године утврђен је порез на пренос апсолутних права по наведеном уговору тужиоцу, као обвезнику који је платио 27.12.2010. године, а 11.10.2010. године на основу уговора о размени поднео је пријаву за прикључење електроенергетског објекта потрошача за наведени стан.

МП „Енерго-контакт“ као наручилац и „Квантекс“ ДОО, као извођач су закључили уговор о извођењу радова (оверен код Петог општинског суда у Београду

20.05.2005. године под Ов ../2005) којим се извођач обавезао да за рачун наручиоца изведе својом радном снагом, материјалом, алатом и механизацијом грубе грађевинске радове на стамбено-пословном објекту Ф у ..., улица ..., а као накнаду вредности изведених радова наручилац се обавезао да извођачу плати компензационо – изградњом и преносом права својине на 13 станова укупне површине 815,98 м² и 13 остава укупне површине 28,60 м², који се налазе у стамбено-пословном објекту Ф у ... у улици ..., насеље ..., од којих се 6 станова налази у ламели 2 (одређене пројектне ознаке и површине) а остали у ламелама 1 и 3. Уговарачи су се сагласили да се пренос права својине на наведеним становима врши сукцесивно сагласно степену изведених радова на основу, од стране наручиоца оверених привремених ситуација, те да трошкове овере уговора о преносу као и накнаде пореза на пренос својине на становима и оставама сноси извођач односно купац. Анексом I тог уговора (од 26.04.2006. године) наручилац се обавезао да накнаду вредности изведених радова плати извођачу компензационо – преносом права својине на 7 станова укупне површине 503,99 м² који се налазе у стамбено-пословном објекту Ф у ...улица ... насеље ..., од којих се 3 стана налазе у ламели 2 (означене пројектне ознаке и површине). Као и у основном уговору, предвиђено је да се пренос својине на становима врши сукцесивно сагласно степену изведених радова на основу, од стране наручиоца оверених привремених ситуација. Тужена је са Предузећем „Квантекс“ закључила Уговор о размени непокретности (оверен код Првог основног суда у Београду 25.10.2011. године) којим је извршена размена двособног стана број 4, површине 49,98 м² и гаражног места у улици ... број .. у ..., на коме је власник тужена за двособан стан број 24 површине 64,35 м² на петом спрату ламеле 2 у објекту Ф у улици ... број .. у ... на коме је власник уговарач „Квантекс“ ДОО. Записником о примопредаји стана од 25.10.2011. године, на основу уговора о размени констатовано је да тужена прима стан а да овлашћени представник продавца исти предаје, као и уређаје у стану. Тужена је уплатила 05.05.2004. године порез на пренос апсолутних права, а на основу рачуна за електричну енергију и РТВ претплату, те рачуна за ЈКП инфостан, телефон и рачуна СББ (све за 2014. годину) утврђено је да гласе на име тужене и да се односе на стан број 24 у улици ... број .. . Рачун за електричну енергију за фебруар 2014. године гласи на тужиоца и односи се на стан број 2 на петом спрату у улици ...број .. . Вештачењем је утврђено да према главном пројекту, односно вертикалном пресеку петог спрата стан број 24, на чијим улазним вратима је плочица са презименом ББ, се поклапа са станом број 2а из пројекта, те да стан број 24 на петом спрату из уговора о размени непокретности који је закључен између тужене и предузећа „Квантекс“ као и стан број 2 на петом спрату из уговора о размени непокретности који је закључен између тужиоца и Предузећа „Energo-electronic“ имају исту ознаку у уговорима и то Л12, 5.2/V улица ... број .. . У техничкој документацији не постоји стан са ознаком број 2. Стан број 24 одговара стану чија је пројектна ознака 2а, што је било могуће утврдити и без уласка у станове на петом спрату а на основу положаја станова затечених на лицу места, као и на основу пројектне документације која је саставни део грађевинске дозволе.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је тужилац на основу члана 20. Закона о основама својинскоправних односа стекао ванкњижно право својине на предметном стану, на основу уговора о размени непокретности, изводећи своје право из права свог претходника („Energo-electronic“) који је претходно уговором о купопродаји непокретности од 26.06.2010.

године, стекао ванкњижно право својине на предметном стану од Предузећа МП „Енерго-контакт“ који је као суинвеститор стекао то право на основу уговора о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине на стамбено-пословном објекту Ф закљученом 14.05.2004. године са инвеститором ГП „Рад“ у стечају. Са друге стране тужена није стекла право својине на предметном стану, јер уговарач „Квантекс“ уговором о размени непокретности од 25.10.2011. године, није могао пренети право својине на тужену, будући да су му уместо предметног стана (који је првобитно наведен у основном уговору), као накнада за изведене радове дати други станови у истој ламели на основу Анекса I уговора о извођењу грађевинских радова (од 26.04.2006. године) који је закључио са МП „Енерго-контакт“. Како се тужена налази у државини предметног стана то је у обавези да на основу члана 37. Закона о основама својинскоправних односа исти преда тужиоцу у државину ослобођен од свих лица и ствари.

По оцени Врховног касационог суда, супротно наводима ревизије, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су оценили да тужилац има јачи правни основ за стицање права својине на предметном стану и да је тужена у обавези да предметни стан ослобођен од свих лица и ствари преда тужиоцу у државину.

По члану 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. По самом закону право својине се стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржањем, стицањем својине од невласника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом (члан 21.). Према члану 8. Закона о изградњи објеката ("Службени гласник СРС", бр. 10/84, 24/85, 35/86, 37/88, 41/88, 6/89, "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94) који је важио у време давања одобрења за градњу (стамбено-пословног објекта Ф ламела Л2 у насељу ...) инвеститором у смислу овог закона, сматра се друштвено правно лице које доноси инвестициону одлуку и финансира изградњу, односно реконструкцију објекта. Када у финансирању изградње објекта учествује више друштвених правних лица, вршење инвеститорских послова може да се повери једном од учесника у финансирању објекта или другој организацији удруженог рада која испуњава услове за вршење тих послова утврђених овим законом.

У смислу наведених законских одредаба, право својине се стиче и стварањем нове ствари, што представља оригинарни начин стицања права својине на грађевинском објекту, које може да стекне само лице (или више њих) на које гласи одобрење за изградњу, па први пренос права располагања на грађевинском објекту или економски дељивој целини у оквиру тог објекта може да изврши само инвеститор. У конкретном случају, утврђено је да је решењем СО Чукарица од 19.06.1992. године, ПЗ „Линпрос“ са својим чланом ГП „Рад“, одобрена изградња стамбено-пословног објекта Ф ламела Л2 у насељу ... у ..., па су неосновани наводи ревизије којима се указује да ГП „Рад“, као први преносилац није имао право својине које би стекао грађењем, јер није извршен упис права својине у јавне књиге у његову корист. Поред тога, сама тужена је свој уговорни однос засновала на размени са уговарачем „Квантекс“ који јој није могао пренети право својине, јер предметни стан није добио као накнаду за изведене радове

од МП „Енерго-контакт“ као суинвеститора по Уговору о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине на стамбено-пословном објекту закљученим са ГП „Рад“ као инвеститором. Зато је правилан закључак нижестепених судова да тужилац, има јачи правни основ за стицање права својине на предметном стану (претпостављени власник), па је тужена у обавези да му предметни стан преда у државину ослобођен од свих лица и ствари на основу члана 41. став 1. Закона о основама својинскоправних односа.

На основу члана 414. став 1. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић