



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3509/2021
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 тужиле АА из ..., коју заступа Гордана Стевановић, адвокат из ..., против тужених Градске општине Звездара - Београд, коју заступа Правобранилаштво те општине, са умешачем на њеној страни Градом Београдом, кога заступа Правобранилаштво Града Београда, ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Милка Ћалић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9215/19 од 03.12.2020. године, у седници одржаној дана 03.03.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9215/19 од 03.12.2020. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 9215/19 од 03.12.2020. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиле и потврђена је пресуда Вишег суда у Београду П бр.752/16 од 20.06.2019. године у ставу првом изреке. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке те пресуде у односу на туженог ВВ, тако што је тужилца обавезана да њему на име накнаде трошкова (првостепеног) поступка исплати 195.000,00 динара. Ставом трећим изреке, тужилца је обавезана да овом туженом на име накнаде трошкова другостепеног поступка исплати износ од 12.000,00 динара, а ставом четвртим је одбијен захтев тужене Градске општине Звездара за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Овом првостепеном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле којим је тражила да суд утврди да јој припада право сусвојине на 1143/1383 идеалних делова на стамбено пословном објекту у Београду улица ... број ... подигнутом на кат. парцели бр.7306/1 уписаном у ЛН бр. ... КО ..., а да туженој Градској општини Звездара у Београду припадне део од 93/1383 идеалних делова, туженој ББ удео од 36/1383 идеалних делова, а туженом ВВ удео од 111/1383 идеалних делова што би тужени били дужни признати и трпети да ова пресуда служи као основ за упис права сусвојине у јавне књиге о евиденцији и непокретности. Ставом другим изреке, тужилца је обавезана да на име накнаде трошкова парничног поступка исплати туженој Градској општини

Звездара износ од 249.750,00 динара и туженом ВВ износ од 174.750,00 динара. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев умешача Града Београда за накнаду трошкова парничног поступка.

Против наведене правноснажне пресуде тужила је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11, 55/14, 87/18) Врховни касациони суд је нашао да ревизија није основана.

Доношењем побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, ЈП „Пословни простор Звездара“ као закуподавац, закључио је уговор о закупу пословних просторија 19.07.2004. године са „Атељеом Стари Град“ АД као закупцем, по ком уговору је купац примио у закуп пословну просторију у Београду у улици ... број ... у приземљу, укупне површине 93 м², која се састоји од две просторије, уз обавезу плаћања закупнине. Истог дана је Управни одбор ЈП „Пословног простора Звездара“ донео је одлуку о давању сагласности предузећу „Атеље Стари Град“ АД за привођење земљишта намени у улици ... бр. ..., на кат. парцели 7306 КО ..., ради изградње објекта предвиђеног регулационим планом за ту локацију, под условом да инвеститор прибави потребну грађевинску дозволу и да на предметној локацији изгради објекат, у чијем приземљу треба да изгради пословни простор најмање у површини постојећег пословног простора чији је купац, да новосаграђену пословну просторију преда у државину и на коришћење ЈП „Пословни простор Звездара“ без икакве накнаде, прибави употребну дозволу за новоизграђени објекат, изврши упис објекта у земљишне књиге, а да за све време док предаје новоизграђене пословне просторије плаћа закупнину у висини одређеној уговором. Те да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, са ЈП „Пословни простор Звездара“, закључи посебан уговор о уређењу међусобних односа везаних за изградњу објекта на предметној локацији у складу са условима из те сагласности. На ову одлуку сагласност је дао Извршни одбор Општине Звездара 25.10.2004. године под условом да ово предузеће прихвати између осталог обавезу да о свом трошку у складу са главним пројектом и одобрењем за градњу изгради објекат у року од 18 месеци од добијања грађевинске дозволе и да у приземљу новог објекта изгради пословни простор површине која одговара површини садашњег локала најмање 93 м² и стамбену јединицу површине најмање 24,60 м². Предузеће „Атеље Стари Град“ АД је са Општином Звездара закључило судски оверени уговор о регулисању међусобних обавеза за пословну просторију у улици ... број ... од 26.10.2004. године, којим је констатовано да је на наведеној локацији регулационим планом Општине Звездара предвиђена изградња новог пословно стамбеног објекта. Услов да се тај објекат изгради је да се поруше постојећи пословни простор површине 93 м² чији је купац предузеће „Атеље Стари Град“ на којем право коришћења има Општина Звездара, а којим управља ЈП „Пословни простор Звездара“, као и стамбени простор површине 10 м² (соба – која се

води као стамбена јединица). Чланом 7 уговора је предвиђено да уговор ступа на правну снагу када се прибави сагласност Републичке дирекције за имовину, која није прибављена. Пре закључења наведеног уговора „Атеље Стари Град“ АД као инвеститор је са тужиљом као суинвеститором закључио уговор о суфинансирању заједничке градње судски оверен 04.06.2004. године, поводом рушења постојећег објекта у улици ... број ... и изградње новог на кат. парцели бр.7306 КО ..., на којем је предвиђена изградња новог објекта спратности П+4 бруто грађевинске површине 1.350 м² са подземним гаражама и дозвољеним одступањем +10%, сходно издатом акту о урбанистичким условима. Констатовано је да су власници некретнина у улици ... број ... закључили и оверили са инвеститором уговоре о заједничкој изградњи су-инвестирању који су саставни део тог уговора, којим уговорне стране заједнички утврђују намеру да на описаној локацији реализују заједничку изградњу новог стамбеног објекта. Чланом 2. уговора суинвеститор се обавезао да финансира припрему и изградњу новог објекта по систему „кључ у руке“ и да сноси све трошкове, а инвеститор се обавезао да организује и координира правни и грађевински део посла који се односи на прибављање комплетне грађевинске документације. Чланом 12. утврђено је да власницима постојећих станова припада: ВВ један локал од 35 м² и један стан од 70 м², ГГ два стана укупне површине од 110 м², у вредности нето износа око 110.000 евра (које ће суинвеститор купити одмах по добијању решења о одобрењу за градњу) ББ један стан од 35 м² и Општини Звездара пословни простор од укупно 93 м², а да суинвеститору припада сав преостали стамбени, пословни и остали простор који није наведен у претходним ставовима овог члана. Предузеће „Атеље Стари Град“ АД закључило је уговоре о заједничкој изградњи са ГГ судски оверен 06.02.2004. године, са ВВ судски оверен 12.02.2004. године и са ББ судски оверен 25.02.2004. године. Предузеће „Атеље Стари Град“ АД као инвеститор и тужиља као суинвеститор закључили су 24.12.2004. године, анекс 2 уговора о суфинансирању заједничке градње којим је предвиђена обавеза инвеститора да суинвеститору до краја изградње новог објекта, због накнадног потраживања од стране Општине Звездара од 25 м² обезбеди накнаду и за тај простор тако што ће суинвеститору дати адекватан стамбени простор од 25 м² нето, на локацији најближој предметном објекту. Судски овереним анексом 3 уговора о заједничкој градњи и суинвестирању закљученим између истих уговорних страна од 20.12.2005. године констатовано је да је тужиља испунила уговорне обавезе и ГГ власници локације ... број ... за уступљено право купила две стамбене јединице, којом чинидбом је постала власник и инвеститор изградње новог објекта у улици ... број ... Чланом 2. суинвеститор – власник АА је преузела обавезу да бившим власницима по систему „кључ у руке“ обезбеди право власништва и то ББ на стану број 1 површине 35 м², по структури једноособан, ВВ на стану број 2 површине 70 м², на првом спрату по структури троипособан и на локалу број 2 површине 35 м² и Општини Звездара право власништва на локалу број 4 површине 93 м² и на стану број 12 површине 25 м² по структури гарсоњера. Сав преостали стамбени, пословни гаражни, и остали простор, искључиво припада у власништво АА. Чланом 7. анекса, предвиђено је да се ставља ван снаге и раскида сагласно вољом уговорних страна Анекс 1 уговора о заједничкој изградњи. Решењем Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Града Београда од 24.11.2004. године, Општини Звездара, ГГ, ВВ, ББ и АА, издато је одобрење за изградњу стамбеног објекта спратности По+Пр+4 на кат. парцели бр.7306/1 КО ... у улици ... број ... у Београду, укупне БРГП надземних етажа 1380 м², а 04.01.2007. године решење о

употребној дозволи којим је истим лицима као инвеститорима одобрена употреба стамбеног објекта спратности По+Пр + 4 на кат. парцели бр.7306/1 КО ... Тужила и тужени ВВ и ББ су закључили судски оверен уговор о физичкој деоби од 31.12.2007. године који садржи клаузулу *intabulandi*, којим је предвиђено да ВВ припадне право својине на локалу који се налази у приземљу новосаграђеног објекта означен бројем Е2 површине 36,12 м² и на стану на првом спрату означеним бројем Ц2 површине 75,01 м², а ББ право својине на стану који се налази на првом спрату означен бројем Ц1 површине 35,96 м². Тужила је као продавац са ГГ као купцем закључила и судски оверила 30.08.2011. године анекс уговора о купопродаји непокретности којим је констатовано да су уговорне стране закључиле два судски оверена уговора о купопродаји непокретности и то стана број 1 по структури једнособног од 21.07.2004. године и стана број 2 по структури једнособног од 02.12.2004. године, оба у улици ... број ..., којим је купац у целости намирен са својим потраживањима. На основу решења Другог општинског суда у Београду од 16.04.2009. године дозвољено је брисање куће број ... у улици ... угао улице ... на кат. парцелама 7306/1 и 7306/2 описане као зк тело 2, услед рушења и упис стамбене зграде кућни број ... у улици ... (По+Пр + 4) на кат. парцели 7306/1 као зк тело III уз истовремену допуну уписом посебних физичких делова. Истим решењем је дозвољена и укњижба права власништва на физичким деловима зграде под редним бројем 1-31 у корист тужених ВВ, ГГ, ББ и тужиле са неопредељеним уделима и као државна својина власништво Републике Србије, са правом коришћења у корист Општине Звездара. Касније донетим решењима, ово решење је укинато, тако да су према садашњем стању у катастру непокретности као носиоци права својине на тим посебним деловима зграде уписани тужила, Република Србија, Општина Звездара и тужена физичка лица као носиоци права заједничке својине. Према уверењу Одељења за имовинско-правне и стамбене послове Општине Звездара од 04.12.2011. године, издатом на основу увида у записник о процени грађевинске вредности од 06.05.1960. године, пословни простор (који је припадао Општини Звездара) на наведеној локацији састојао се од два одељења и имао површину од 72,73 м². Пословни простор површине 93 м² у приземљу предметне стамбене зграде не постоји, већ постоји пословни простор - локал површине 35,16 м² означен ознаком Л4 на коју површину је и укњижен и за који је издата употребна дозвола, који је саграђен са галеријама које нису биле обухваћене главним пројектом и за које је поднет захтев за легализацију. Овај локал је ЛП „Пословни простор Звездара“ уговором о закупу од 01.11.2005. године (у коме је његова површина означена са 93 м²) дат у закуп закупцу ДД. Након изградње стамбено-пословног објекта и прибављања употребне дозволе, тужила је туженима ББ и ВВ предала у посед уговорене станове и пословни простор, али са Општином Звездара није постигла споразум о висини сувласничких удела.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови закључили да је тужбени захтев тужиле за утврђење њеног права сусвојине на предметном стамбено-пословном објекту са уделом од 1143/1383 идеалних делова, неоснован, иако је као инвеститор и један од носилаца права на изградњу, стекла право власништва на одређеним физичким деловима овог новосаграђеног објекта на основу чланова 20. и 24. Закона о основама својинско правних односа. Међутим, тужила није пружила доказе о томе да је предметни објекат изградила искључиво својим средствима и у којој мери су вршена та њена улагања, имајући у виду да су грађевинска и употребна

дозвола издате не само на њено име већ и на тужене као носиоце права својине на становима и права коришћења на пословном простору у старом објекту који је срушен. Нижестепени судови су оценили да се идентификација и тачно опредељење висине сувласничких удела на новосаграђеном објекту може утврдити само на основу споразума странака или вештачењем, а што тужиља није предложила.

Осим тога, нижестепени судови су закључили да уговор о суфинансирању закључен између тужиље и „Атељеа Стари Град“, који у време закључења уговора није било носилац права својине на деловима старог објекта, нити права на изградњу није правни основ подобан за стицање неког стварног права на новосаграђеном објекту, што такође води закључку о неоснованости тужбеног захтева. Тим пре што је изостала сагласност Републичке дирекције за имовину у смислу члана 8. у то време важећег Закона о средствима у својини Републике Србије. Чак и под претпоставком да је овај уговор пуноважан, тужиља није испунила своје обавезе у односу на тужену Општину Звездара јер се не може сматрати да је изградњом пословног простора са ознаком Л4 који има површину од 35 м², извршила своју обавезу према овом туженом, будући да из уговора као и каснијих анекса, произлази да је обавеза тужиље као инвеститора била да за Општину Звездара изгради не само пословни простор површине 93 м², већ и стамбену јединицу површине најмање 24,60 м². На крају, додатни аргумент је и недостатак пасивне легитимације нужних супарничара у овој правној ствари. По становишту првостепеног суда, тужбом је морао бити обухваћен на туженој страни као нужни супарничар Град Београд на основу одредби чланова 8, 18, 72. и 76. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“ бр.72/11...95/18) јер је ступањем на снагу овог закона Град Београд постао носилац права јавне својине на непокретности на којој је градска Општина Звездара до тада имала право коришћења. Према оцени другостепеног суда својство тужене је морала имати и Република Србија, будући да је у изводу из катастра непокретности и она уписана као носилац права заједничке својине на посебним деловима зграде.

Нису основани ревизијски наводи тужиље о погрешној примени материјалног права због изложеног чињенично-правног закључка нижестепених судова да она није испунила своју уговорну обавезу у погледу преузетих права и обавеза по основу градње новог стамбеног пословног објекта у односу на тужену Општину Звездара, код утврђења да изграђени пословни простор - локал ознаке Л4 има уписану површину од 35 м² а да је тужиља преузела обавезу да јој преда пословни простор површине од 93 м², у ситуацији када није доказала на основу члана 231. ЗПП, да изграђени локал са галеријом има укупну површину уговорених 93 м². Тужиља није испунила ни уговорну обавезу предаје стамбене јединице површине од најмање 24,60 м² које се прихватила као уговорне обавезе на основу рушења стамбеног простора површине 10 м², који се водио као стамбена јединица – соба на којем је право коришћења имала Општина Звездара а којим је управљало ЈП „Пословни простор Звездара“.

По становишту Врховног касационог суда, паушално се ревизијом указује на погрешну примену материјалног права јер је у конкретном случају реч о утврђивању права сусвојине у одређеним идеалним уделима на основу чланова 13. и 14. Закона о основама својинскоправних односа и упису тог права у јавне књиге, с обзиром на то да величина и

идеална квота сваког сувласничког удела у овом правном односу заједничара није тачно одређена.

Притом се ревизијом тужиље основано указује на то да је ступањем на снагу Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09 и 81/09) по сили закона престало право коришћења Републике Србије на изграђеном и неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини, које је прешло у јавну својину јединице локалне самоуправе на основу члана 100. у вези члана 83. став 3. цитираног закона, те да зато Република Србије нема статус супарничара из члана 211. ЗПП.

Преосталим ревизијским наводима се напада утврђено чињенично стање као погрешно и непотпуно утврђено, али то не може бити разлог за изјављивање ревизија на основу члана 407. став 2. ЗПП.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци ове пресуде.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић