



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 566/2022
27.10.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници по тужби тужиоца SINEX METAL SERVIS ДОО Београд, Бранислава Нушића 24, чији је пуномоћник Горан Радовац, адвокат у ..., против туженог NELT СО. ДОО Добановци, Маршала Тита 206, чији су пуномоћници Петар Стојановић и Горан Вучић, адвокати у ..., ради утврђења права својине и предаје непокретности, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 6Пж 435/20 од 04.02.2021. године, у седници већа одржаној 27. октобра 2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

Ревизија тужиоца се **УСВАЈА**, пресуда Привредног апелационог суда 6Пж 435/20 од 04.02.2021. године **ПРЕИНАЧУЈЕ** у II ставу изреке тако што се одбија жалба тужиоца и пресуда Привредног суда у Београду П 2537/2018 од 10.06.2020. године потврђује у ставу II, IV и VI изреке.

Образложење

Привредни суд у Београду је донео пресуду П 2537/2018 дана 10.06.2020. године којом је у I ставу изреке дозволио преиначење тужбе као у поднеску тужиоца од 19.05.2020. године; у II ставу изреке одбио тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је тужилац ималац права својине на посебним деловима објекта број 6 - пословна зграда за коју није утврђена делатност угао ... број 1, објекат преузет из земљишне књиге, спратности По+Пр+4+Пк саграђен на катастарској парцели број 380/1, уписаној у Лист непокретности број ... КО ... у улици ... у Београду, површине у основи 1492 м² и то на:

- локалу други лево од улаза у објекат гледано из ... улице, са галеријом, санитарним просторијама и ходницима/степеништем у приземљу укупне површине 166,20 м²,

- локалу први лево од улаза у објекат гледано из ... улице, са галеријом и санитарним просторијама у приземљу укупне површине 153,10 м²,

- пословном простору у нивоу приземља и галерије, између централног хола са степеништима и фасадног зида према дворишту, укупне површине 114,70 м²,

- пословном простору састављен од две канцеларије, уз уличну фасаду на западном делу зграде, изнад локала који се налазе лево од улаза у зграду, гледано из ...

улице, укупне површине 104,80 м², те да се на основу ове пресуде тужилац може уписати у надлежном регистру непокретности као власник наведених посебних делова објекта, што је тужени дужан признати и трпети, као преурањен; у III ставу изреке одбио тужбени захтев да се утврди да је тужилац ималац права својине у обиму удела 55100/790200 идеалних делова на непокретности и то на објекту број 6 – пословна зграда за коју није утврђена делатност угао ... број 1, објекат преузет из земљишне књиге, спратности По+Пр+4+Пк, саграђен на катастарској парцели, број 380/1, уписаној у Лист непокретности број ... КО ..., у улици ... у Београду, површине у основи 1492 м², као ималац права својине на посебним деловима објекта из става I те пресуде, те да се на основу пресуде тужилац може уписати у надлежном регистру непокретности на терет сувласничког удела од 770189/790200 идеалних делова туженог, што је тужени дужан признати и трпети, као преурањен; у IV ставу изреке одбио тужбени захтев да се обавезе тужени да тужиоцу преда испражњене од свих лица и ствари у искључиву државину посебне делове објекта из става I те пресуде и то:

- локал други лево од улаза у објекат гледано из ... улице, са галеријом, санитарним просторијама и ходницима/степеништем у приземљу укупне површине 166,20 м²;

- локал први лево од улаза у објекат гледано из ... улице, са галеријом и санитарним просторијама у приземљу укупне површине 153,10 м²,

- пословни простор у нивоу приземља и глаерије, између централног хола са степеништима и фасадног зида према дворишту, укупне површине 114,70 м², и

- пословни просотр састављен од две канцеларије уз уличну фасаду на западном делу зграде, изнад локала који се налазе лево од улаза у зграду гледано из ...улице, укупне површине 104,80 м², као преурањен; у V ставу изреке одбацио тужбу у делу тужбеног захтева да се утврди да је тужилац био ималац права својине на непокретности – објекту број 2, пословној згради за коју није утврђена делатност, саграђен на катастарској парцели број ... КО ..., број Листа непокретности ..., површине 1679 м² у улици ... број 3 у Београду, а све до уклањања тог објекта у поступку експропријације решењем Градске управе Града Београда, Секретаријат за имовинске и правне послове број XXI – 04-465-53/2015 од 19.02.2016. године, као недозвољена и у VI ставу изреке обавезао тужиоца да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 529.500,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде до исплате.

Одлучујући о жалби тужиоца, Привредни апелациони суд је донео пресуду 6Пж 4350/20 дана 04.02.2021. године којом је у I ставу изреке делимично одбио жалбу тужиоца као неосновану и потврдио пресуду Привредног суда у Београду П 2537/2018 од 10.06.2020. године у III и V ставу изреке; у II ставу изреке делимично усвојио жалбу тужиоца и пресуду Привредног суда у Београду П 2537/2018 од 10.06.2020. године преиначио у ставовима II, IV и VI и пресудио тако што је усвојио тужбени захтев и утврдио да је тужилац носилац права својине на посебним деловима објекта број 6 – пословна зграда за коју није утврђена делатност, угао ... број 1, објекат преузет из земљишне књиге, спратности По+Пр+4+Пк, саграђен на катастарској парцели број 380/1, уписан у ЛН бр ... КО ..., у улици ... у Београду, површине у основи 1492 м² и то на:

- локалу други део од улаза у објекат гледно из ... улице са галеријом, санитарним просторијама и ходницима кроз степеништем у приземљу укупне површине 166,20 м²,

- локалу први лево од улаза у објекат гледано из ... улице, са галеријом и санитарним просторијама у приземљу укупне површине 153,10 м²,
- пословном простору у нивоу приземља и галерије, између централног хола са степеништима и фасадног зида према дворишту укупне површине 114,70 м²,
- пословном простору састављеном од две канцеларије уз уличну фасаду на западном делу зграде, изнад локала који се налазе лево од улаза у зграду гледано из Карађорђевог улице укупне површине 104,80 м², те да се на основу те пресуде тужилац може уписати у надлежном регистру непокретности као власник наведених посебних делова објекта, што је тужени дужан да призна и трпи, те усвојио тужбени захтев и обавезао туженог да тужиоцу преда испражњену од лица и ствари исте посебне делове објекта, и обавезао туженог да тужиоцу на име трошкова парничног поступка плати 1.541.000,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности те пресуде до исплате.

Против наведене другостепене пресуде благовремену и дозвољену ревизију је поднео тужени, којом пресуду побија у II ставу изреке, због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 1. и 361. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, учињених пред другостепеним судом и због погрешне примене материјалног права. Побиа другостепену пресуду и у делу одлуке о трошковима поступка.

Тужилац је поднео одговор на ревизију туженог.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 125/04 и 111/09) и нашао да је ревизија туженог основана.

Пресуда је донета без битних повреда одредаба парничног поступка на које по службеној дужности пази ревизијски суд, из члана 361. став 2. тачка 9. Закона о парничном поступку. Битне повреде одредаба парничног поступка на које у ревизији указује тужени, нису од значаја за правилност одлуке о тужбеном захтеву у смислу члана 361. став 1. Закона о парничном поступку.

Другостепена пресуда је заснована на погрешној примени материјалног права на правилно и потпуно утврђено чињенично стање.

Према садржини другостепене пресуде, првостепени суд је утврдио чињенично стање према коме су правни претходник туженог (ПД Металсервис Београд) и Мешовито предузеће за производњу и трговину Simex ДОО Београд дана 25.05.2005. године закључили Уговор о оснивању овде тужиоца којим су се, у члану 16., обавезали између осталог да правни претходник туженог као свој улог у основано друштво, овде тужиоца, уплаћује у готовом новцу 250 евра, а у стварима у износу од 1.780.000 евра на дан процене и то непокретности ближе наведене у изреци пресуде, а на основу ког улога је правни претходник туженог стекао 47% удела у новооснованом друштву, овде тужиоцу. Чланом 18. уговора оснивачи су се обавезали да по упису Уговора о оснивању друштва у регистар АПР предају у својину друштву ствари према попису, односно Извештајима према процени улога у стварима и правима који чине саставни део уговора, као и да предузму све правне радње у циљу преноса права својине на ново друштво. Како тужени није поступио у складу са наведеним чланом 18. Уговора и предао тужиоцу у државину предметне непокретности, то тужилац тужбеним захтевом

тражи да се утврди његово право својине на посебним деловима непокретности и његово право својине на идеалним деловима непокретности као целини, као и да му се иста предају у државину. Првостепени суд је нашао да је у време закључења Уговора о оснивању постојала сувласничка заједница правног претходника туженог и два физичка лица, АА и ББ, на предметној непокретности, те да је у моменту закључења Уговора о оснивању правни претходник туженог располагао посебним деловима непокретности и поред тога што у односу на предметни објекат није била извршена физичка деоба. Првостепени суд је одлуку о одбијању тужбеног захтева за утврђење права својине тужиоца на посебним деловима зграде, како су одређени у тужбеном захтеву, донео на основу утврђења да је у време закључења Уговора о оснивању тужиоца постојала сувласничка заједница правног претходника туженог и наведена два физичка лица на предметној непокретности, објекту -пословној згради у ... улици број 65. у Београду, те је правни претходник туженог у моменту закључења уговора о оснивању тужиоца располагао посебним деловима непокретности и поред тога што у односу на предметни објекат није била извршена физичка деоба ствари, нити је извршена до закључења главне расправе. Првостепени суд је применио одредбу члана 13. став 1. Закона о основама својинскоправних односа којим је прописано да више лица имају право сусвојине на неподељеној ствари када је део сваког од њих одређен сразмерно према целини (идеални део), из чега произилази да је тужени власник одређеног идеалног дела предметне непокретности као целине, са обимом како је уписан у катастру непокретности, а не власник посебних делова којима је располагао Уговором о оснивању тужиоца. Првостепени суд сматра да тужиоцу може припасти право својине на посебним физичким деловима објекта тек кад се изврши његова физичка деоба, између туженог и наведених физичких лица као сувласника на предметној непокретности као целини. Имајући у виду статус сувласника, туженог и наведених физичких лица на предметној непокретности као целини која није физички подељена, то тужени и наведена физичка лица по становишту првостепеног суда имају положај јединствених супарничара, сходно члану 204. Закона о парничном поступку, јер се поводом предметма спора налазе у правној заједници. Исти су и у катастру непокретности уписани као сувласници са одређеним идеалним деловима на згради као целини. Осим тога, првостепени суд сматра и да је на страни тужиоца могућност подношења тужбе ради накнаде штете настале неуношењем улога у друштво, позивом на одредбу члана 13. Закона о привредним друштвима.

Изражено становиште првостепеног суда о неоснованости тужбеног захтева према туженом, код чињенице да није једини титулар права својине на неподељеној згради, према стању уписа у катастар непокретности, засновано је на утврђењу да је у моменту оснивања тужиоца у Регистру непокретности катастарска општина Савски венац, број Листа непокретности ..., као носилац права на објекту – пословној згради за коју није утврђена делатност у улици број 65. био уписан АА са правом приватне својине и обимом удела 11787/790200, ББ, са правом приватне својине и обимом удела 8224/790200 и правни претходник туженог Металсервис ДД Београд са правом приватне својине и обимом удела 770189/790200, односно да су на предметној непокретности у улици ... број 65. уписани као сувласници са одређеним идеалним уделима на истој.

Међутим, другостепени суд сматра да је битно да је унети улог у имовину привредног друштва својина тог друштва, према одредби члана 13. став 1. тачка 6. Закона о привредним друштвима и позива се на став изнет у пресуди Врховног суда Србије Прев 662/08 од 23.04.2008. године, да је уношењем непокретности као

оснивачког улога у новоосновано привредно друштво престало право својине физичког лица на истој непокретности. Такође, сматра битним да је правноснажно одбијен тужбени захтев за утврђење да је ништав Уговор о оснивању овде тужиоца. Даље се позива и на пресуду Врховног касационог суда Прев 112/2017 којом је одлучивано о тужбеном захтеву за утврђење ништавости Уговора о оснивању тужиоца, у којој је наведено да је уговор у целости произвео сва њиме прописана облигациона и статусно-правна дејства даном извршених уговорних обавеза о упису и преносу оснивачког капитала и спроведеном поступку уписа његовог оснивања од стране Агенције за привредне регистре и да су непокретности постале својине новооснованог друштва. Надаље, другостепени суд се позива на пресуду, са којом се тај суд упознао одлучујући о жалби тужиоца, Врховног касационог суда Прев 544/2019 од 24.09.2020. године у којој се наводи да је уговором о оснивању тужиоца правни претходник туженог као оснивачки улог унео пословни простор у ... 3 у Београду, чиме је та непокретност постала својина новооснованог привредног друштва односно тужиоца, па изводи закључак да се то односи на непокретности које су предмет ове парнице. Другостепени суд изричито наводи да је правилно утврђено чињенично стање да неновчани улог од 1.780.000 евра правног претходника овде туженог код оснивања тужиоца представља вредност непокретности које су међу странкама ближе одређене Споразумом о утврђивању вредности новчаних улога за оснивање тужиоца од 23.05.2005. године и то пословни простор у улици ... број 3 у Београду као и делови непокретности у ... у Београду, како су наведени у изреци пресуде и код таквог стања ствари узима за утврђену чињеницу да су баш те непокретности идентификоване Споразумом међу парничним странкама од 23.05.2005. године. Стога, другостепени суд сматра неоснованим тужбени захтев из става III првостепене пресуде, да се утврди да тужилац има право својине у идеалном делу, од 55100/790200 на објекту број 6 угао ..., јер правни претходник туженог Уговором о оснивању није ни пренео тај идеални удео у својину тужиоца као новооснованог предузећа. Са тог разлога другостепени суд потврђује првостепену пресуду у ставу III изреке, који се тиче утврђења сусвојинског дела а преиначује је у II и IV ставу, који се тичу утврђења искључивог права својине тужиоца на посебним деловима зграде и предаје истих тужиоцу у посед.

Ревидент побија другостепену пресуду прецизно наводећи попис непокретности из Уговора о оснивању тужиоца од 25.05.2005. године, опис непокртности из Споразума од 23.05.2005. године и опис непокретности из изреке другостепене пресуде, у преиначујућем и усвајајућем делу и из разлога другостепене пресуде.

Тиме ревидент оспорава правилност утврђеног чињеничног стања на коме је другостепени суд засновао преиначујућу пресуду и усвојио тужбени захтев.

Без обзира на извесно другачију садржину Споразума о утврђивању вредности неновчаних улога у стварима за оснивање тужиоца од 23.05.2005. године, у погледу описа непокретности у ... улици број ... у Београду, и не упуштајући се у правилност утврђења о садржини тог Споразума, ревизијски суд налази да је ревизија туженог основана, јер је другостепена пресуда донета на погрешном закључку другостепеног суда о пасивној легитимацији туженог у односу на тужбени захтев за утврђење права својине тужиоца на посебним деловима зграде у улици ..., угао улице ... у Београду. И другостепени суд полази од утврђења првостепеног суда из преписа Листа непокретности ... КО ... да је на тој згради уписан власник АА са правом удела 11787/790200 и ББ са правом удела од 8224/790200, поред овде туженог. Иако та

физичка лица нису обухваћена тужбом у овој парници, другостепени суд погрешно утврђује право својине тужиоца на посебним деловима зграде чији су сувласници не само тужени већ и наведена физичка лица, у идеалним деловима. Другостепени суд оправдава такво пресуђење тиме да уопште није спорно, у овој парници, ко је користио и на који начин делове зграде, а за утврђене уписане идеалне сувласничке делове на згради сматра да су фактички подељени и одредиви. Иако и даље није извршена физичка деоба између правног претходника туженог и два физичка лица са којима је у сувласничкој заједници, другостепени суд сматра да међу сувласницима уопште није било спорно шта фактички представљају њихови идеални делови, те да је јасно да су физичка лица фактички користила само пословни простор површине 200,11 м² а да је остали део зграде користио тужени.

Овакав се начин закључивања од стране другостепеног суда не може прихватити за правилан. Наведена физичка лица нису обухваћена тужбом у овој парници, па се не може изводити закључак које су, међу сувласницима на згради у идеалним деловима, неспорне чињенице битне за одлуку у овој парници. Осим тога, тужени, као један од идеалних сувласника на целој згради, који је као један од сувласника уписан у катастру непокретности са тим својством на целој згради, није властан да се у односу на њега утврђује право својине на посебним деловима исте те зграде, а да у парници нису обухваћени и остали сувласници. Правилан је закључак првостепеног суда да су сви уписани сувласници на згради, па самим тим и на свакој честици те зграде и неподељеним њеним физичким деловима, нужни супарничари у овој парници и морају бити обухваћени тужбом. Тек тада би се стекла потпуна легитимација за одлуку о тужбеном захтеву за утврђење права својине тужиоца, било у идеалном, било у физичком делу на згради чији су сувласници уписани како је напред наведено. Према томе, ово је довољан разлог због кога је ревизија туженог основана, а другостепена пресуда погрешна, и то је разлог због кога је иста преиначена тако што је одбијена жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда у II, IV и VI ставу изреке.

Одлука је заснована на одредбама Закона о основама својинскоправних односа, члана 9. став 1, члана 13. став 1, члана 14. став 1 и 2, и одредби члана 407. Закона о парничном поступку.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић