



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 6539/2021
24.08.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Марине Милановић, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца „АИК Ниш“ доо Београд са седиштем у Београду, са умешачем на страни тужиоца „Ирва Инвестиције“ доо са седиштем у Београду, чији су заједнички пуномоћници Александар Петровић, Ана Купрешанин и Бранислав Глогоњац, адвокати из ..., с тим што тужиоца заступа и Марко Ницовић, адвокат из ..., против тужених АА из ..., чији је пуномоћник Горан Митровић, адвокат из ..., ББ из ..., чији је пуномоћник Петар Крчмар, адвокат из ..., ВВ из ..., чији је пуномоћник Зоран Милошевић, адвокат из ... и ГГ из ..., чији је пуномоћник Омер Ђеховић, адвокат из ..., ради исељења, одлучујући о ревизијама тужених, изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6959/18 од 01.02.2021. године, у седници већа одржаној дана 24.08.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ, као неосноване, ревизије тужених ББ, ВВ и ГГ, сви из ..., изјављене против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6959/18 од 01.02.2021. године.

ОДБАЦУЈЕ СЕ, као недозвољена, ревизија туженог АА из ..., изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6959/18 од 01.02.2021. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова одговора на ревизије.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6959/18 од 01.02.2021. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба туженог АА као неоснована и потврђено решење Вишег суда у Београду П 3475/17 од 06.06.2018. године. Ставом другим изреке, одбијен захтев тужиоца за накнаду трошкова одговора на жалбу, као неоснован. Ставом трећим изреке, усвојене су жалбе тужених изјављене против пресуде Вишег суда у Београду П 3475/17 од 29.03.2018. године исправљена решењем Вишег суда у Београду П 3475/17 од 06.06.2018. године и укинута пресуда Вишег суда у Београду П 3475/17 од 29.03.2018. године, исправљена решењем Вишег суда у Београду П 3475/17 од 06.06.2018. године. Ставом

четвртим изреке, обавезани су: тужени АА, да се исели са свим лицима и стварима из стана грађевинске ознаке ... односно фактичке ознаке број .., спрат .., лево од степеништа, корисне површине 171,42 м²; тужена ББ да се исели са свим лицима и стварима из стана грађевинске ознаке .. односно фактичке ознаке број .., спрат .., десно од степеништа, корисне површине 171,42 м²; тужена ВВ да се исели са свим лицима и стварима из стана грађевинске ознаке .. односно фактичке ознаке број .., у поткровљу, лево од степеништа, корисне површине 142,87 м²; тужени ГГ, да се исели са свим лицима и стварима из стана грађевинске ознаке .. односно фактичке ознаке број .., у поткровљу десно од степеништа, корисне површине од 142,87 м², а који станови се налазе у згради у Београду, насеље ..., објекат звани „... кућа“ улица ... број .. и да наведене станове предају у државину тужиоцу „АИК Ниш“ доо Београд, под претњом принудног извршења. Ставом петим изреке, одбијен је приговор литиспенденције као неоснован. Ставом шестим изреке, обавезани су тужени да солидарно тужиоцу и умешачу на страни тужиоца на име трошкова првостепеног и другостепеног поступка исплате износ од 3.912.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су преко својих пуномоћника, благовремено изјавили ревизије из свих законом прописаних разлога.

Тужилац је преко пуномоћника дао одговор на ревизије. Трошкове одговора на ревизије је тражио.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. Закона парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20) и утврдио да је ревизије тужених ББ, ВВ и ГГ нису основане.

У поступку доношња 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, као ни друге битне повреде одредаба парничног поступка из члана 407. став 1. ЗПП, због којих се ревизија може изјавити. У поступку по жалби другостепени суд није пропустио да примени, нити је неправилно применио одредбе процесног закона, што је било или је могло бити од утицаја на законитост и правилност побијане пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, носилац права градње на неизграђеном грађевинском земљишту на коме се налази објекат „... кућа“ на основу решења надлежног органа била је ЖСЗ „15. април“ која је као инвеститора уговором од 28.06.1996. године укључила „Gold Internacional banku“. Дана 15.12.1997. године, предузеће „West world group holding“ је са „Gold Internacional bankom“ закључило уговор о суинвестирању у изградњи пословно-стамбеног објекта под бројем 1 на локацији ... „... кућа“ у коме је наведено да је та банка једини носилац права градње и потпуног располагања предметним пословно-стамбеним објектом. Тим уговором детаљно су регулисана права и обавезе уговарача, а наведено је и да то предузеће може без посебне сагласности банке са трећим лицима склапати уговоре о додатном инвестирању и продаји станова и пословног простора. Дана 24.12.1997. године, закључен је анекс уговора којим се предузеће обавезало да ће закључити посебан споразум са ДД о суинвестирању и расподели пословног и стамбеног простора у складу са одлуком управног одбора банке од

12.12.1997. године, који је као директор банке 24.02.1994. године извршио уплату 600 УСД ради стицања великог овлашћења банке за обављање платног промета са иностранством, који новац му није враћен нити су му за тај износ дате акције банке, а да банка није у могућности да му наведена средстава врати, па му за ту противвредност даје станове и локале у стамбено-пословној згради „... кућа“. На основу закљученог уговора од 15.12.1997. године извршена је примопредаја градилишта односно започетог објекта и сачињен записник. Дана 09.05.1998. године и 15.05.1998. године „Gold Internacional banka“ је издала потврде о извршеним исплатама од стране директора БЂ у име предузећа „West world group holding“ на основу наведеног уговора у износу од 899.000 ДЕМ уз констатацију да су извршеним уплатама измирене све обавезе према банци дана 11.10.2006. године. То предузеће је дана 11.10.2006. године са ДД и АА закључило и оверило уговоре којима су се споразумели о међусобним правима и обавезама поводом изградње и реалне деобе грађевинско стамбено-пословног објекта „... кућа“. Наредног дана 12.10.2006. године споразум о међусобним правима и обавезама поводом изградње и реалне деобе истог објекта закључио је ДД са БЂ и ВВ који су такође оверени пред Другим општинским судом у Београду. Решењем Вишег суда у Београду П 3475/17 од 23.01.2018. године одређен је прекид поступка у односу на покојног ДД због његове смрти. Решењем Привредног суда у Београду Л 210/98 од 12.10.1998. године отворен је поступак ликвидације над „Gold Internacional bankom“. Ликвидационо веће је решењем од 15.10.1999. године дозволило продају непокретности ликвидационог дужника, међу којом и објекат у изградњи на КП бр. .. и .. КО Београд, улица ..., насеље ..., објекат број 1, локација 12. Дана 20.11.1999. године „Gold Internacional banka“ закључила је уговор о купопродаји наведене непокретности са предузећем „Ирва“ АД, умешачем на страни тужиоца који је оверен пред Петим општинским судом у Београду дана 12.02.2000. године под П/1 Ов 107/00 и као купац је у целости исплатио купопродајну цену. Умешач на страни тужиоца ступио је у посед купљене непокретности на основу решења ликвидационог већа од 22.11.1999. године о чему је сачињен записник. Министарство финансија Републике Србије је решењем донетим 14.01.2000. године одобрило „Gold Internacional banci“ као продавцу да са предузећем „Ирва“ ад закључи уговор о купопродаји спорне непокретности. „Ирва“ ад је 03.03.2000. године са ЖСЗ „15. април“ закључила уговор о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта који је оверен 05.12.2002. године пред Општинском управом Стари Град и ступила на место правног претходника „Gold Internacional banke“. Дакле, суинвеститорска права пренета су на ад „Ирва“ као новог суинвеститора па су уговарачи поднели захтев за регулисање накнаде за уређење земљишта, с тим што ће „Ирва“ ад платити део накнаде за уређење земљишта које се односи на објекат 1 и прибавити планску и техничку документацију. Дана 23.06.2000. године предузеће „Ирва“ ад са ГП „Напред“ закључила је уговор о извођењу радова као и уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште у вези регулисања накнаде за уређење градског грађевинског земљишта. Дана 30.01.2004. године Одељење за грађевинске и комуналне послове СО Чукарица донело је решење о одобрењу за изградњу које гласи на ЖСЗ „15. април“, а дана 13.04.2004. године решење о употреби стамбено-пословног објекта. Дана 31.10.2003. године закључен је и оверен под Ов. бр. 4796/3 уговор о купопродаји између „Ирва“ ад као продавца и „АИК банке“ као купца, а 30.10.2004. године анекс 2 тог уговора којим је прецизиран опис непокретности која је била предмет основног уговора. Дана 03.10.2005. године „АИК банка“ из Ниша је као продавац са

тужиоцем у овој парници као купцем закључила уговор о купопродаји Ов. бр. 9938/05 који је оверен 04.10.2005. године. У члану 2. уговора наведено је да је продавац власник 2461,90 м² те непокретности, а купопродајна цена износи 3.791.326,00 евра. Пресудом Привредног суда у Београду П 4840/10 од 21.03.2020. године, исправљеном решењем истог суда од 06.07.2020. године и пресудом Привредног апелационог суда у Београду Пж 9500/12 од 06.12.2012. године одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је правно непостојећи и без правног дејства уговор о суинвестирању и изградњи пословно-стамбеног објекта закљученог између „Gold Internacional banke“ ад у стечају и „West world group holding“ друштво за производњу, промет и услуге експорт-импорт Ов. бр. 1688/97 од 15.12.1997. године. Пресудом Привредног суда у Београду П 1594/13 од 07.10.2013. године одбијен је тужбени захтев „West world group holding“, ДД, АА и ББ којим су тражил да се утврди да су ништави уговори закључени између „Gold Internacional banke“ у ликвидацији и „Ирва“ ад Ов. бр. 107/00 од 15.02.2000. године, затим уговор о купопродаји непокретности закључен између „Ирва“ ад и „АИК банке“ АД Ниш Ов. бр. 4796/03 од 21.12.2003. године као и анекси тог уговора од 31.12.2004. године и 18.11.2010. године, те да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен између „АИК банке“ АД Ниш и „АИК“ доо из Ниша, тужиоца у овој парници Ов. бр. 9938/05 од 04.10.2005. године, као и анекс тог уговора од 18.11.2010. године. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље ББ да се наведени уговори са анексом пониште. Пресудом Привредног апелационог суда у Београду Пж 577/14 од 04.02.2015. године одбијене су као неосноване жалбе тужилаца и потврђена напред наведена пресуда Привредног суда П 1594/13 од 07.10.2013. године. Решењем РЗГ СКН Београд 2 од 27.01.2010. године предузеће „Ирва инвестиције“ доо је уписано као власник предметног објекта. Решењем РЗГ СКН Београд 2 од 24.08.2011. године тужилац у овом спору је уписан као власник предметног објекта. Тужена физичка лица се налазе у државини описаних станова у насељу „...“ у објекту „... кућа“ у улици ... број .. од октобра 2006. године.

На основу чињеничног стања које је другостепени суд утврдио на главној расправи одржаној на основу овлашћења из члана 383. и 384. ЗПП, на којој је поновљено извођење доказа, као и читањем свих писмена у списима и записника са главних расправа, другостепени суд је у складу са овлашћењима из члана 7. и 8. ЗПП утврдио да је тужилац право својине стекао на основу пуноважног уговора о купопродаји са „АИК банком“ из Ниша Ов. 9938/05 од 04.10.2005. године, анекса тог уговора од 18.11.2010. године и уписом права својине у катастар непокретности, а да је умешач на страни тужиоца, претходни власник „Ирва“ ад право својине стекла на основу решења Привредног суда у Београду Л 210/98 од 22.11.1999. године, односно уговора о купопродаји са „Gold Internacional bankom“ у поступку ликвидације и завршетком градње објекта након добијања грађевинске и употребне дозволе, те уписом у катастар непокретности, а да тужени немају правно ваљан основ за државину предметних непокретности, јер тужени своје право државине заснивају на уговору о суинвестирању и изградњи предметног стамбено-пословног објекта од 15.12.1997. године и на споразумима о међусобним правима и обавезама из 2006. године, који не представљају правно ваљан основ за државину истих, па је одлучио као у изреци побијане пресуде.

Врховни суд прихвата изнети правни став и дате разлоге другостепеног суда у побијаној пресуди.

Одредбом члана 37. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да власник може тужбом захтевати од држаоца повраћај индивидуално одређене ствари (став 1.); власник мора доказати да на ствар чији повраћај тражи има право својине, као и да се ствар налази у фактичкој ствари туженог (став 2.); право на подношење тужбе из става 1. овог члана не застарева (став 3.).

Одредбом члана 33. истог Закона прописано је да се на основу правног посла право својине на непокретност стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен Законом.

Из наведене одредбе члана 33. Закона о основама својинскоправних односа произилази да је правни посао правни основ, а упис у јавну књигу или на други одговарајући начин је начин стицања права својине на непокретности, што значи да је неопходна кумулативна испуњеност оба услова за стицање права својине на непокретности.

Тужилац је проведеном поступку доказао да је право својине стекао на основу пуноважног уговора о купопродаји са „АИК банком“ из Ниша Ов. 9938/05 од 04.10.2005. године и анекса тог уговора од 18.11.2010. године и уписом у јавним књигама, а да је претходни власник - умешач на страни тужиоца „Ирва“ ад стекла право својине на основу решења Привредног суда у Београду Л 210/98 од 22.11.1999. године, односно на основу уговора о купопродаји са „Gold Internacional bankom“ у поступку ликвидације и завршетком градње спорног објекта и на основу решења РГЗ СНК Београд 2 од 24.08.2011. године уписом у јавним књигама. Тужилац као власник има право да своју ствар држи, да је користи и да са њоме располаже у границама одређеним законом у смислу члана 3. Закона о основама својинскоправних односа, па у вези са тим и да сагласно одредби члана 37. истог Закона тражи повраћај у државину предметне непокретности, обзиром да тужени немају ваљан правни основ за државину предметних станова. Наиме, тужени своје право државине заснивају на уговору о суинвестирању и изградњи пословно-стамбеног објекта од 15.12.1997. године које је закључило предузеће „West world group holding“ са „Gold Internacional bankom“, који по својој правној природи није уговор о промету непокретности, јер у моменту његовог закључења није постојала непокретност која би била предмет промета, већ је исти имао елементе уговора о грађењу или уговора о делу, што је и правни став Привредног апелационог суда изражен у пресуди Пж 9500/12 од 06.12.2012. године и Уставног суда у решењу Уж 111/2013 од 27.10.2014. године у односу на наведени уговор. Тужени нису доказали да је предузеће „West world group holding“ од закључења наведеног уговора до окончања поступка ликвидације над „Gold Internacional bankom“ 22.11.1999. године вршило своја инвеститорска права, односно да је улагало средства у наставак градње предметних станова, а вештачењем је утврђено да је степен изграђености објекта био исти 15.12.1997. године, на дан закључења наведеног уговора и 22.11.1999. године када је окончан поступак ликвидације. По окончању поступка ликвидације „West world group holding“ више није имало никаква

права (изузев евентуално облигационих) на предметном објекту, јер су инвеститорска права прешла на предузеће „Ирва“ ад о чему су у побијаној пресуди дати јасни и детаљни разлози, који пренос сходно члану 136. тада важећег Закона о принудном поравнању, стечају и ликвидацији предузеће „West world group holding“ није побијало. Због наведеног уговор о суинвестирању и изградњи од 15.12.1997. године не представља ваљан правни основ за државину предметних непокретности од стране тужених, као ни по основу тог уговора закључени Споразуми о међусобним правима и обавезама тужених из 2006. године, јер предузеће „West world group holding“ право које није имало није ни могло да пренесе на тужене закључењем тих споразума (предметни станови нису изграђени од стране „West world group holding“ а коначна расподела и реална деоба подразумева и споразум са носиоцем права градње, а то нису били ни „West world group holding“ ни ДД), који по својој правној природи не представљају ваљан правни основ за државину предметних станова, како је то у поступку правилно утврђено и у побијаној пресуди образложено.

Дакле, тужилац је доказао да је титулар права својине на предметним становима сходно члану 20. и 33. Закона о основама својинскоправних односа чији повраћај тражи у државину по члану 37. истог Закона, а тужени нису доказали да имају правно ваљан основ за државину истих (евентуално могу бити титулари облигационих права која проистичу из уговора и споразума на које се позивају) због чега су испуњени услови за примену одредбе члана 37. Закона о основама својинскоправних односа.

Из изнетих разлога неосновани су ревизијски наводи о погрешно и непотпуно утврђеном чињеничном стању и погрешној примени материјланог права.

Неосновани су и ревизијски наводи којима се оспорава законитост спроведеног поступка ликвидације, као и законитост уписа непокретности у РГЗ СКН, јер то није у надлежности парничног суда.

Врховни суд прихвата и дате разлоге Апелационог суда у Београду да се наставак прекинутог поступка по решењу Вишег суда у Београду П 3475/17 од 23.01.2018. године у односу на сада пок. ДД, може тражити пред судом који је поступак прекинуо.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка донета применом члана 153. 154. и 163. ЗПП.

Како се ни осталим ревизијским наводима тужених не доводи у сумњу правилност и законитост побијане пресуде, Врховни суд је ревизије тужених ББ, ВВ и ГГ одбио као неосноване и одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

Испитујући дозвољеност изјављене ревизије туженог АА у смислу одредбе члана 410. став 2. тачка 3. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија недозвољена.

Чланом 410. став 2. тачка 3. ЗПП прописано је да је ревизија недозвољена ако је ревизију изјавило лице које је повукло ревизију.

Чланом 413. ЗПП прописано је да ће неблаговремену, непотпуну или недозвољену ревизију одбацити Врховни суд решењем, ако то у границама својих овлашћења није учинио првостепени суд.

Чланом 419. ЗПП прописано је да се у поступку поводом ревизије примењује, између осталих одредба о повлачењу жалбе из члана 369. став 2. и 3. ЗПП. Аналогном применом те одредбе до доношења одлуке ревизијског суда странка може да повуче изјављену ревизију, а не може да опозове изјаву одрицања од права на правни лек или изјаву о повлачењу ревизије.

Како је тужени АА након изјављивања ревизије поднеском од 19.10.2021. године изјављену ревизију повукао, то је ревизија у смислу члана 410. став 2. тачка 3. ЗПП недозвољена.

Из наведених разлога, применом члана 413. ЗПП одлучено је као у ставу два изреке.

Трошкови одговора на ревизије не представљају трошкове потребне ради вођења парнице у смислу члана 154. став 1. ЗПП због чега је одлучено као у ставу два изреке, применом члана 165. став 1. ЗПП.

**Председник већа-судија,
Марина Милановић, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**