



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У
БЕОГРАДУ
Гж 1143/23
17.4.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ирене Трифуновић Радуловић, председника већа, Иде Никитовић и Марине Бркић, чланова већа, у парници тужиоца АА, из ..., чији је пуномоћник Јелена Бајчетић, адвокат из Београда, Миријевски булевар бр. 46/2, против тужених ББ, из ... и ВВ, из ..., ГГ, из ..., ДД, из ... и ЂЂ, из ..., чији је заједнички пуномоћник Новица Кнежевић, адвокат из Београда, ул. Булевар краља Александра бр. 44, ради утврђивања својине и стицања без основа, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 1072/21 од 03.10.2022. године, у седници већа одржаној дана 17.04.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1072/21 од 03.10.2022. године, у ставу првом, трећем и четвртном изреке.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених ВВ, ГГ, ДД и ЂЂ за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1072/21 од 03.10.2022. године, ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди према туженима да је по основу Уговора о суинвестирању и заједничкој градњи дела објекта у изградњи овереног под ознаком Ов I 28221/2014 од 23.04.2014. године, који је закључио са суинвеститором туженим ББ и писане изјаве туженог ББ, која је оверена код јавног бележника ... из Београда УОП-1У:253-2021 од 26.02.2021. године, а који је извршен у претежном делу, ванкњижни власник пословног простора - локала у ..., у ул. ..., који се налази у сутерену зграде на постојећој катастарској парцели бр. ... КО ..., укупне површине 54м², а која парцела је уписана у лист непокретности ... КО ..., а који се гради на основу Решења о одобравању изградње бр. 351-247/2007 од 28.12.2007. године издатог од стране Одељења за грађевинске и комуналне послове Градске

општине Врачар што су тужени дужни признати и трпети да се на основу ове пресуде упише у јавном регистру непокретности, када се за то стекну законски услови. Ставом другим изреке, усвојен је евентуални тужбени захтев тужиоца па је обавезан тужени ББ, да му на име неоснованог обogaћења због улагања у изградњу зграде и пословног простора - локала у ... у ул. ..., који се налази у сутерену зграде постојећој на катастарској парцели бр. ... КО ..., укупне површине 54м², а која парцела је уписана у лист непокретности ... КО ..., а који се гради на основу Решења о одобравању изградње бр. 351-247/2007 од 28.12.2007. године исплати износ од 88.804 евра са законском затезном каматом и то на износ од 74.000 евра почев од 24.04.2014. године као даном закључења уговора, а на износ од 14.804 евра почев од дана 10.01.2017. године као даном плаћања па све до коначне исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да се обавезу тужени ВВ, ГГ, ДД и ЋЋ да му на име неоснованог обogaћења због улагања у изградњу зграде и пословног простора - локала у ... у ул. ..., који се налази у сутерену зграде постојећој на катастарској парцели бр. ... КО ..., укупне површине 54м², а која парцела је уписана у лист непокретности ... КО ..., а који се гради на основу Решења о одобравању изградње бр. 351-247/2007 од 28.12.2007. године исплате износ од 88.804 евра са законском затезном каматом и то на износ од 74.000 евра почев од 24.04.2014. године као даном закључења уговора, а на износ од 14.804 евра почев од дана 10.01.2017. године као даном плаћања па све до коначне исплате. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженима ВВ, ГГ, ДД и ЋЋ, на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 142.500,00 динара.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу побијајући је из свих законских разлога.

Тужени ВВ, ГГ, ДД и ЋЋ су поднели одговор на жалбу. Трошкове другостепеног поступка су тражили и определили.

Испитујући правилност и законитост побијане пресуде у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку – ЗПП (“Службени гласник РС” бр.72/11 са изменама и допунама), другостепени суд је оценио да жалба тужиоца није основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1-3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности, а супротно наводима жалбе ни она из тачке 12 истог става јер је изрека првостепене пресуде јасна и разумљива и не противречи изнетим разлозима о битним чињеницама, који су јасни, потпуни, међусобно сагласни и непротивречни садржини изведених доказа, те се њена законитост и правилност могла испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, правним претходницима тужених ВВ, ГГ и ДД и туженом ЋЋ је на основу овереног Уговора о заједничкој изградњи стамбеног објекта закљученог дана 22.02.2007. године са овде туженим ББ, решењем Одељења за грађевинске и комуналне послове ГО Врачар од 28.12.2007. године, одобрено извођење радова на изградњи стамбено-пословног објекта на углу ул. ... и ... у ... Уговором о заједничкој изградњи, тужени ББ се обавезао да ће сносити трошкове рушења постојећих и изградњу ново планираних објеката, плаћање свих пореза и доприноса закључно са трошковима укњиже објекта, као и трошкове расељавања инвеститора,

такође и обезбеђивање права својине на три двособна стана са припадајућим гаражним местима по личном избору квадратуре. Дана 23.03.2014. године, тужилац је, као суинвеститор 2, закључио са овде туженим ББ, као суинвеститором 1, Уговор о суинвестирању и заједничкој градњи дела објекта у изградњи, којим су констатовали да је суинвеститор 1 на основу Уговора о заједничкој градњи са станарима стамбено пословне зграде у ул. ..., стекао право располагања над делом објекта у изградњи, као и да на основу њега нема право располагања над једноипособним станом бр. 3 који припада ЕЕ, трособним станом бр. 1 који припада ЖЖ и двособним станом бр. 4 који припада ЂЂ, те предвидели да суинвеститор 2 улаже средства за завршетак локала у изградњи, који се налазе у сутерену новоизграђеног објекта и да путем компензације у целини, улаже различите грађевинске материјале описане у спецификацији, неопходне за извођење грађевинских радова. Овереном изјавом од 26.02.2021. године, овде тужени ББ је потврдио да је тужилац, по основу Уговора о суинвестирању и заједничкој градњи од 23.03.2014. године, на име купопродајне цене дао износ од 74.000 еура што је представљало 80% од купопродајне цене локала, а да му је након тога, сагласно члану 3 истог уговора, у грађевинском материјалу исплатио и додатних 20% што је одговарало вредности од 14.804 еура. Правноснажном пресудом Првог основног суда у Београду П 12237/11 од 26.09.2016. године, која је потврђена пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2378/17 од 22.06.2017. године, утврђено је да је раскинут Уговор о заједничкој изградњи стамбеног објекта од 22.02.2007. године, као и сви пропратни анекси који су закључени након његовог закључења, а све под образложењем да тужени ББ није у предвиђеном року извршио радове који су били предвиђеним како главним уговором, тако и анексом уговора.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је позивајући се на одредбе члана 9, 12, 17 став 1, 154, 155, 158 и 262 Закона о облигационим односима, као и члана 3 став 3 и 348 ЗПП, одбио у целости главни тужбени захтев за утврђење права својине на предметној непокретности, а делимично усвојио евентуални тужбени захтев за враћање датог и то у односу на туженог ББ, док је у односу на остале тужене, тај захтев као неоснован одбио. Према схватању првостепеног суда раскидом Уговора о заједничкој изградњи од 22.02.2007. године, престало је право на основу кога би тужени ББ могао признати право својине тужиоцу на предметним непокретностима, па тужилац своја права по основу Уговора о суинвестирању од 23.03.2014. године, од туженог ББ може остварити само повраћајем датог, што је и остварио признањем таквог захтева од стране туженог ББ, док остали тужени нису пасивно легитимисани јер нису учесници материјално правног односа који проистиче из Уговора о суинвестирању од 23.03.2014. године, који је предмет тужбеног захтева.

Правилно је првостепени суд одлучио када је одбио главни тужбени захтев за утврђење права својине, као и евентуални тужбени захтев за враћање датог у односу на тужене ВВ, ГГ, ДД и ЂЂ.

У поступку жалбене контроле побијане пресуде, са тим у вези оцене жалбених навода тужиоца, овај суд је закључио да је првостепени суд на основу изведених и расположивих доказа правилно утврдио све чињенице битне за пресуђење, пре свега оне које се тичу располагања предметном непокретношћу и с тим у вези стицања стварних права на њој, као и оне које се тичу последице раскида Уговора о заједничкој изградњи од 22.02.2007. године, који је био основ за закључење Уговора о

суинвестирању од 23.04.2014. године на коме тужилац заснива своје захтеве.

Тако утврђене чињенице, и по становишту овог суда говоре у прилог закључку да тужени НН није имао права располагања предметном непокретношћу јер на њој није стекао право својине с обзиром да је стицање својине Уговором о заједничкој изградњи од 22.02.2007. године било везано за завршетак радова, а раскидом тог уговора управо због неизвршења уговорних обавеза је и дефинитивно изгубио право да стекне власничка овлашћења, односно потенцијалну могућност да под условима из тог уговора стекне својину (раскидом је отпао основ за стицање). Поред тога, према Уговору о заједничкој изградњи од 22.02.2007. године, тужени НН није ни имао право да послове изградње уступи трећем лицу без посебног одобрења инвеститора, које одобрење, како произлази из стања у списима, током првостепеног поступка није ни презентовано суду нити су се тужилац и тужени ББ на њега позивали. Стога, закључењем Уговора о суинвестирању од 23.04.2014. године, тужени ББ није могао на тужиоца пренети више права него што и сам има, па је све што је по том основу дато на име суинвестирања управо он дужан вратити тужиоцу.

Неосновано се жалбом указује да су се и остали тужени неосновано обогатили на штету тужиоца за износ од 88.840 евра, који је на основу Уговора о суинвестирању од 23.04.2014. године уложио у изградњу. Ово стога што тужени ВВ, ГГ, ДД и ЂЂ нису били ни у каквом правном односу са тужиоцем нити су непосредно од њега примили било какву имовинску корист, већ са туженим ББ, па евентуално посредно стицање користити (за случај да је тужени ББ средства примљена од тужиоца по основу Уговора од 23.04.2014. године, уложио у изградњу ради извршења своје обавезе из Уговора од 22.02.2007. године закљученим са туженима) не може представљати стицање без основа у правном смислу, јер се искључује међусобна веза између осиромашења и користи, као један од кумулативних услова прописаних чланом 210 Закона о облигационим односима за стицање без основа.

Приликом одлучивања другостепени суд је имао у виду и остале жалбене наводе тужиља које није посебно образлагао на основу овлашћења из члана 396 став 1 и 2 ЗПП.

Правилна је и одлука о трошковима поступка садржана у ставу четвртог изреке, јер је донета правилном применом одредбе члана 153 став 1, 154 и 163 став 1 ЗПП, уз правилан обрачун извршен у складу са АТ према вредности тужбеног захтева.

Са изнетих разлога, на основу одредбе члана 390 ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке пресуде.

Како трошак састава одговора на жалбу није био нужан и неопходан, то туженима ВВ, ГГ, ДД и ЂЂ трошкови другостепеног поступка не припадају, због чега је и одлучено као у другом изреке, а на основу одредбе члана 165 у вези члана 154 ЗПП.

Председник већа - судија
Ирена Трифуновић Радуловић, с.р.

За тачност отправка

Управитель писарнице
Јасмина Ђокић