



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ
Пословни број Гж 1676/14
Дана: 26.11.2014. године
НОВИ САД

У ИМЕ НАРОДА!

Апелациони суд у Новом Саду, у већу судија Ђуре Тамаша, председника већа, Љиљане Цицмил и Милене Ковачевић, чланова већа, у правној ствари **тужиоца С. Б.** из Републике Српске, Општина Б., С. п. бб, кога заступа пуномоћник Д. М., адвокат у Н. С., против **туженог ДОО „Г.“ Н. С.**, ул. бр. ..., кога заступа пуномоћник С. С., адвокат у Н. С., уз учешће умешача на страни туженог ДОО „М. к.“ из С. С., кога заступа пуномоћник Д. П., адвокат у Н. С., **ради утврђења и чинидбе**, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Основног суда у Новом Саду пословни број П 5081/12 од 20.12.2013. године, у седници већа од **26.11.2014. године**, донео је

П Р Е С У Д У

Жалба тужиоца се **ОДБИЈА** и пресуда Основног суда у Новом Саду пословни број П 5081/12 од 20.12.2013. године **ПОТВРЂУЈЕ**.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду пословни број П 5081/12 од 20.12.2013. године одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужилац једини власник троипособног стана ознаке „Ф1“ у главном пројету, а након етажирања ознаке бр. 48, пов. 79,79м², у поткровљу стамбено пословне зграде По+П+5+Пк, По+П+1+Пк, у ул. у Н. С., саграђеној на парцели бр. к. о. Н. С. I, који је стекао куповином и исплатом купопродајне цене по Уговору о купопродаји стана у изградњи овереним пред Општинским судом у Новом Саду под бр. Ов 1-.../.. дана године, да се обавезе тужени да тужиоцу преда кључеве од стана и посед предметног стана слободног од лица и ствари, где се тужилац као носилац права својине у целости на предметном стану има уписати у Катастар непокретности Н. С. по правном основу ове пресуде, што је тужени дужан признати и трпети све у року од 15 дана и да се обавезе тужени да тужиоцу накнади трошкове поступка са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, у року од 15 дана. Истом пресудом обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове поступка у износу од 431.650,00 динара, у року од 15 дана.

Против пресуде благовремену жалбу је изјавио тужилац из свих разлога предвиђених чланом 360. став 1. ЗПП.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 372. ЗПП ("Службени гласник РС", бр. 125/2004 и 111/2009) у вези члана 506. ЗПП ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 55/14), овај суд установио је да је жалба тужиоца неоснована.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда тужени је дана 26.6.2003. године од надлежног управног органа Града Н. С. исходовао одобрење за изградњу стамбено пословног објекта на кат. парцели број КО Н. С. 1, у улици број ... Дана 14.7.2003. године тужени је закључио уговор о заједничкој градњи са ДОО „ТТ“ Б., којим уговором су се стране уговорнице обавезале да заједничким радом и улагањем изграде стамбено пословни објекат у улици у, а према одобрењу за градњу које је прибавио тужени. Уговорне стране су дефинисале да тужени у стиче право власништва на 816,72м² стамбеног простора и 294,09м² пословног простора, а да ДОО „ТТ с.“ Б. стиче право власништва на 638,55м² стамбеног простора и 294,09м² пословног простора. Анексом уговора (који је сачињен истога дана) уговорне странке су тачно утврдиле посебне делове (станове и локале) који припадају свакој страни у својину. ДОО „ТТ С.“ је, сагласно уговору, припао спорни стан.

Дана године закључен је Уговор о купопродаји стана у изградњи ДОО „ТТ с.“ Б., као продавца, и С. Б., као купца, чији је предмет троипособни дуплекс стан у изградњи, ознаке „Ф1“ у главном пројету, пов. око 76,15м², на шестом спрату-поткровље стамбено пословне зграде По+П+5+Пк, По+П+1+Пк, у ул. у Н. С., на парцели бр. к. о. Н. С. I. Уговорена је купопродајна цена од 800,00 евра/м² у динарској противвредности на дан уплате, то јест од 60.920,00 евра у динарској противвредности на дан уплате. Продавац се обавезао да купцу испоручи стан најкасније до 30.3.2005. године. Уговор је оверен пред Општинским судом у Новом Саду под бр. Ов 1-...../... Дана године ДОО „ТТ с.“ Б. је тужиоцу издао потврду да је тужилац измирио своје обавезе из Уговора о купопродаји стана у изградњи од године у износу од 60.920,00 евра.

Тужени и ДОО „ТТ с.“ Б. закључивали су у више наврата анексе уговора којима су регулисали промене стамбених јединица које ће на основу Уговора припасти уговорним странама. Дана 3.3.2006. године тужени и ДОО „ТТ с.“ Б. закључили су анекс бр. 5 Уговора о заједничкој гради према коме стан који је предмет ове парнице не припада више ДОО „ТТ с.“ Б., већ га он слободног од лица и ствари предаје у искључиву својину туженом.

Дана 15.1.2008. године закључен је Уговор о купопродаји стана између ДОО „Г.“ Н. С., као продавца, и ДОО „М. к.“, као купца, чији је предмет спорни стан. Купородајна цена је плаћена путем компензације, а уговор је оверен пред Општинским судом у Новом Саду под бр. Ов 1-...../.. од године. Н. М., заступник умешача, уселио се у спорни стан 2008. године или 2009. године, одмах по завршетку градње.

Правилна је и законита одлука првостепеног суда када ценећи напред правилно и потпуно утврђено чињенично стање, одбија тужбени захтев за утврђење права својине и предају државине спорног стана.

Несумњиво, у конкретном случају закључена су два купопродајна уговора чији је предмет исти стан. Када су два или више лица закључили посебне правне послове ради стицања својине на истој непокретности о јачем правном основу суд одлучује применом начела морала друштва, савесности и поштења и забране злоупотребе права. У случају када су оба купца савесна јачи правни основ има купац који се уписао као власник у јавну књигу, а ако ни један није издејствовао упис у јавну књигу, јачи је у праву купац коме је непокретност предата у државину. Једино у случају да је каснији купац несавестан (па и када је исходовао упис у јавну књигу или се налази у поседу непокретности) ранији савесни купац има јачи правни основ. Управо зато су у спору ради утврђења јачег правног основа на истој непокретности увек пасивно легитимисани продавац (или продавци уколико их је више) и сви купци као јединствени супарничари, јер се због природе правног односа спор може решити само на једнак начин према свим

учесницима, а сагласно одредби члана 204. ЗПП. Стога се у овој парници по тужби тужиоца (једног од купаца исте непокретности) ради утврђења права својине на спорном стану, на страни тужених морао појавити и други купац стана ДОО „М. к.“, овде умешач.

Надаље, умешач се налази у поседу спорног стана, те се без претходног утврђења јачег правног основа на стану не може донети правилна и законита одлука ни о захтеву за предају поседа. То се односи и на део захтева да се тужени обавезе да трпи упис права својине на основу ове пресуде у корист тужиоца када се за то стекну услови, с обзиром на то да је за оба ова захтева прејудицијелни захтев за утврђење јачег права на стану односно утврђење права својине. Стога је правилна одлука првостепеног суда када одбија тужбени захтев за утврђење права својине, предају поседа и обавезивање туженог да трпи упис права својине на име тужиоца када се за то стекну услови), с обзиром на непотпуну пасивну легитимацију. Околност да тужбом на страни тужених није обухваћен и други купац стана чини ирелевантном расправу о свим напред наведеним, иначе битним, чињеницама код ове врсте спора.

Основано тужилац жалбом указује да се тужени у конкретном случају не може сматрати савесним. Предметна дозвола за градњу стамбено-пословне зграде је на име туженог и тужени је једини инвеститор исте. Чињеница да је напред наведеним уговором који је закључен између туженог и ДОО „ТТ с.“ Б. регулисан међусобни однос уговорних странака у погледу градње објекта и ДОО „ТТ С.“ Б. у уговору означен као суинвеститор, тој уговорној страни (иначе извођачу радова) не даје својство инвеститора, односно суинвеститора, јер он то својство може стећи само када испуни и законом предвиђене услове. Наиме, само на основу наведеног уговора, а без измене дозволе за градњу у управном поступку, не може се стећи својство инвеститора. Стога је у конкретном случају, ценећи утврђене чињенице, само тужени инвеститор, док је ДОО „ТТ С.“ Б. извођач радова кога је инвеститор за уговорене радове, сходно уговору, имао исплатити предајом у посед и својину адекватне површине посебних делова. Тужени је привредни субјект који се бави изградњом станова за тржиште. Као такав дужан је да у правном промету поступа са пажњом која се захтева у одговарајућој врсти облигационих односа (конкретно пажњом доброг привредника), а све сагласно одредби члана 18. став 2. ЗОО. Конкретно пажња доброг привредника туженом као инвеститору, који станове гради за тржиште и са извођачем радова уговара исплату накнаде компензацијом у становима, налаже да предузме све радње које искључују могућност двоструке (или вишеструке) продаје станова. То се односи и на случај када има више инвеститора објекта, јер су сви инвеститори у обавези заштитити купце предузимањем мера којима се искључује могућност двоструке продаје. Међутим, у конкретном случају је та обавеза још израженија, јер постоји само један инвеститор (конкретно тужени), који може законито вршити прву продају посебних делова (конкретно станова). Зато је по оцени овога суда, и поред чињенице да је тужилац уговор закључио са ДОО „ТТ С.“ Б., тужени као инвеститор и привредни субјект који се бави градњом станова за тржиште знао или морао знати за продају стана тужиоцу. С обзиром на непотпуну пасивну легитимацију, околност да првостепени суд погрешно утврђује да је тужени био савестан, није била од утицаја на правилност и законитост пресуђења.

Одлука о трошковима првостепеног поступка правилно је заснована на одредби члана 149. став 1. у вези члана 150. ЗПП, као и одредбама Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и Закона о судским таксама.

На основу напред изнетог, применом одредбе члана 375. ЗПП одлучено је као у изреци.

Председник већа-судија

Ђура Тамаш, с.р.

Зто: