



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3347/23
17.7.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Радмиле Радић, чланова већа, у парничном поступку по тужби тужиље АА из ... и ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Радомир Ешпек, адвокат из Београда, Булевар Михаила Пупина 10г вп 58, против тужених ВВ, ..., чији је пуномоћник Радослав Радосиновић, адвокат из Београда, Булевар Арсенија Чарнојевића број 169 и “ИБ-47” д.о.о. Београд са седиштем у Београду, Улица Интернационалних бригада број 47, чији је пуномоћник Миодраг Поткоњак, адвокат из Београда, Устаничка улица број 25, ради утврђења и накнаде штете, одлучујући о жалби тужиља изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П.бр. 2893/21 од 07.03.2023. године, у седници већа одржаној дана 17.07.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба тужиља и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П.бр. 2893/21 од 07.03.2023. године.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев да се утврди да је тужиља АА из ... носилац права својине на непокретности и то на стану број ..., улаз ..., по структури једноипособан, површине 51,45 м², у поткровљу стамбеног објекта који се налази у ... у улици ..., на катастарској парцели број ..., уписане у лист непокретности број ... КО ..., који је стекла на основу предуговора закљученог дана 11.07.2017. године са предузећем “Синергија градња и некретнине” д.о.о. Београд, предуговор је оверен код јавног бележника ... дана 11.07.2017. године, овера број Опу: 731-2017, што би тужени ВВ ... и “ИБ-47” д.о.о. Београд били дужни да трпе да тужиља без њихове даље сагласности на основу ове пресуде код надлежне службе за катастар непокретности изврши укњижбу права својине на непокретности. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев да се утврди да је тужиља ББ (рођена ...) из ... носилац права својине на непокретности и то на стану број ... улаз ...,

по структури двособан, површине 51,47 м², на другом спрату стамбеног објекта који се налази у ... у улици ..., на катастарској парцели број ..., уписана у лист непокретности број ... КО ..., који је стекла на основу предуговора закљученог дана 11.07.2017. године са предузећем “Синергија градња и некретнине” д.о.о. Београд, предуговор је оверен код јавног бележника ... дана 11.07.2017. године, овера број Опу: 730-2017, што би тужени ВВ ... и “ИБ-47” д.о.о. Београд били дужни да трпе да тужила без њихове даље сагласности на основу ове пресуде код надлежне службе за катастар непокретности изврши укњижбу права својине на непокретности. Ставом трећим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев да се обавезе тужени ВВ ... да на име материјалне штете због незаконито продатог стана број ..., улаз ..., по структури једноипособан површине 51,45 м² у поткровљу стамбеног објекта који се налази у ... у улици... на катастарској парцели ... уписана у лист непокретности број ... КО ..., тужила АА из ... исплати износ од 118.335 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне Банке Србије важеће на дан исплате са каматом у складу са законом о висини стопе затезне камате у динарској противвредности почев од дана 07.03.2023. године па до коначне исплате. Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев да се обавезе тужени ВВ... да на име материјалне штете због незаконито продатог стана број ... улаз ... по структури двособан површине 51,47 м² на другом спрату стамбеног објекта који се налази у ... у улици... на катастарској парцели број ... уписане у лист непокретности број ... КО ..., тужила ББ (рођеној ...) из ... исплати износ од 118.381 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне Банке Србије важеће на дан исплате са каматом у складу са законом о висини стопе затезне камате у динарској противвредности почев од дана 07.03.2023. године па до коначне исплате. Ставом петим изреке, обавезане су тужиле да туженом ВВ ... солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 141.750,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде под претњом принудног извршења. Ставом шестим изреке, обавезане су тужиле да туженом “ИБ-47” д.о.о. Београд солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 302.250,00 динара у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде под претњом принудног извршења.

Против наведене пресуде тужиле су благовремено изјавиле жалбу побијајући наведену пресуду у целости, а због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права. Трошкове другостепеног поступка нису тражиле.

Тужени ВВ, ..., је благовремено доставио одговор на жалбу тужила. Трошкове другостепеног поступка није тражио.

Тужени “ИБ-47” д.о.о. Београд је благовремено доставио одговор на жалбу тужила. Трошкове другостепеног поступка није тражио.

Апелациони суд је испитао побијану пресуду на основу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку – ЗПП (“Службени гласник РС” бр. 72/11, 55/14, 78/18, 18/20 и 10/23- др. закон) па је оценио да жалба тужила није основана.

У спроведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка предвиђене одредбом члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Неосновано тужиле у жалби указују да

је у првостепеном поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП. Побијана пресуда нема недостатака због којих се не би могла испитати, јер супротно наводима жалбе изрека пресуде није противречна сама себи ни датим разлозима који су такође јасни и непротивречни.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, дана 04.05.2017. године Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, издао грађевинску дозволу, којим је инвеститорима ГГ из ... и ПД “Синергија градња и некретнине” д.о.о. Београд одобрена изградња објекта спратности ПО+П+2+ПК у улици ... на катастарској парцели број ... КО ..., те је констатовано да грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од 5 година од дана правноснажности решења о грађевинској дозволи не изда употребна дозвола. Дана 11.07.2017. године, уговорне стране “Синергија градња и некретнине” д.о.о. Београд као продавац и тужила АА као купац су закључили предуговор о купопродаји непокретности оверен пред јавним бележником ... под бројем ОПУ: 731-2017 чији је предмет стан број ... површине 51,45 м² у поткровљу, ... улаз ... стамбеног објекта у изградњи, спратности ПО+П+2+ПК који се налази у ... у улици... на катастарској парцели број ... уписана у Лист непокретности број ... КО ... Чланом 4 уговора је уговорено да продавац продаје, а купац купује непокретност за цену од 49.384,94 евра у динарској противвредности по званичном средњем курсу НБС важећем на дан исплате. Чланом 5 је уговорено да се купац обавезује да ће део уговорене цене у износу од 35.000 евра у динарској противвредности по званичном средњем курсу НБС важећем на дан исплате продавцу одмах исплатити након закључења и овере овог предуговора. Купац се обавезује да ће преостали део уговорене цене у износу од 14.384,94 евра продавцу исплатити најкасније до дана закључења главног уговора и примопредаје стана. Чланом 6 је уговорено да ће главни уговор бити закључен и оверен пред надлежним јавним бележником најкасније до 31.05.2018. године. Чланом 7 је уговорено да се продавац обавезује да ће непокретност предати купцу у посед одмах након издавања употребне дозволе, а најкасније до 31.05.2018. године. Чланом 12 је уговорено да ће продавац у главном уговору овластити купца да може на основу тог уговора и потврде продавца у потпуној исплати уговорене купопродајне цене, без његове даље сагласности и одобрења, извршити укњижбу права својине на предметној непокретности (clausula intabulandi). Уколико у уговореном року из члана 7 став 1 овог предуговора не обезбеди употребну дозволу и купцу не преда у посед предметни стан, продавац ће у главном уговору овластити да може само на основу тог уговора без његове даље сагласности и одобрења извршити укњижбу права својине на предметној непокретности (clausula intabulandi). Тужила АА дана 25.07.2017. године уплатила је износ од 4.214.938,00 динара “Синергија градња некретнине” д.о.о. Београд по уговору ОПУ: 731-2017. Тужила АА закључила је брак дана 28.06.2020. године након чега је променила презиме у ... Дана 11.07.2017. године “Синергија градња и некретнине” д.о.о. Београд као продавац и тужила ББ као купац закључили су предуговор о купопродаји непокретности оверен пред јавним бележником... под бројем ОПУ: 370-2017 чији је предмет стан број ... улаз ..., по структури двособан, површине 51,47 м² на другом спрату стамбеног објекта у изградњи, спратности ПО + П + 2 +ПК, који се налази у ... у улици ... на катастарској парцели број: ..., уписана у Лист непокретности број ... КО ... Чланом 4 је уговорено да продавац продаје, а купац купује непокретност за цену од 49.409,14 евра у динарској противвредности по званичком средњем курсу НБС важећем на дан исплате. Чланом 5 је уговорено да се купац обавезује да ће део уговорене цене у

износу од 35.000 евра у динарској противвредности по званичном средњем курсу НБС важећем на дан исплате продавцу одмах исплатити након закључења и овере овог предуговора. Купац се обавезује да ће преостали део уговорене цене у износу од 14.409,14 евра продавцу исплатити најкасније до дана закључења главног уговора и примопредаје стана. Чланом 6 је уговорено да ће главни уговор бити закључен и оверен пред надлежним јавним бележником најкасније до 31.05.2018. године. Чланом 7 је уговорено да се продавац обавезује да ће непокретност предати купцу у посед одмах након издавања употребне дозволе а најкасније до 31.05.2018. године. Чланом 12 је уговорено да ће продавац у главном уговору овластити купца да може на основу тог уговора и потврде продавца о потпуној исплати уговорене цене, без његове даље сагласности и одобрења извршити укњижбу права својине на предметној непокретности (clausula intabulandi). Уколико у уговореном року из члана 7 став 1 овог предуговора не обезбеди употребну дозволу и купцу не преда у посед предметни стан, продавац ће у главном уговору овластити да може само на основу тог уговора, без његове даље сагласности и одобрења извршити укњижбу права својине на предметној непокретности (clausula intabulandi). Тужилца ББ дана 28.07.2017. године уплатила је износ од 4.218.266,00 динара “Синергија градња и некретнине” доо Београд по уговору ОПУ: 730-2017. Тужилца ББ закључила је брак дана 06.05.2021. године и променила презиме у ... Дана 04.02.2021. године извршен је попис непокретности које се налазе у стамбеном објекту у улици ... у ... на ком састанку су присуствовали тужени ВВ, изврши поверилац ДД, ЂЂ за извршног дужника и судски вештак грађевинске струке Зоран Јовановић. Решењем Привредног суда у Београду Ст.бр.150/21 од 09.08.2021. године отворен је стечајни поступак над стечајним дужником ПД “Синергија градња и некретнине” д.о.о. Београд и позвани су сви повериоци да у року од 60 дана од дана објављивања огласа о отварању поступка о стечају у “Службеном гласнику РС” пријаве Привредном суду у Београду своја обезбеђена и необезбеђена потраживања. Решењем о извршењу Трећег основног суда у Београду ИИ.бр.4417/20 усвојен је предлог за извршење извршног повериоца ДД из ... против извршног дужника ПД “Синергија градња и некретнине” д.о.о. Београд, спровођење извршења поверено је ВВ. Дана 31.03.2021. године закључен је споразум о продаји непокретности непосредном погодбом између ДД као извршног повериоца и ПД “Синергија градња и некретнине” д.о.о. Београд као извршног дужника, док је закључком од 31.03.2021. године утврђена вредност непокретности, а Јавни извршитељ је дана 05.04.2021. године донео закључак о продаји непокретности непосредном погодбом по споразуму странака. Дана 16.04.2021. године извршни дужник ПД “Синергија градња и некретнине” д.о.о. Београд, као продавац, и ПД “ИБ-47” доо Београд, као купац, закључили су уговор о продаји непокретности непосредном погодбом, а које непокретности су закључком јавног извршитеља од 20.04.2021. године додељене купцу. Купац непокретности је поднеском од 29.04.2021. године, као треће лице, обавестило јавног извршитеља да због непредвиђених околности које су у међувремену наступиле није извршио уплату купопродајне цене по уговору о купопродаји непокретности од 16.04.2021. године, нити је у могућности да изврши плаћање у року одређеном у том уговору, па је предложио да јавни извршитељ у складу са чланом 188 став 4 ЗИО утврди да нису продате непокретности непосредном погодбом и да настави поступак извршења. Дана 13.05.2021. године закључен је нов Споразум о продаји непокретности непосредном погодбом док је закључком Јавног извршитеља од 14.05.2021. године одређена продаја непокретности непосредном погодбом по споразуму странака. Уговор о продаји непокретности непосредном погодбом од 27.05.2021. године поново је закључен између

извршног дужника ПД “Синергија градња и некретнине” д.о.о. Београд, као продавца, и ПД “ИБ-47” д.о.о. Београд, као купца, а закључком Јавног извршитеља од 27.05.2021. године предметне непокретности су додељене купцу. Дана 19.07.2021. године Јавном извршитељу поднет је захтев за отклањање неправилности подносилаца захтева АА и ББ које су уз захтев доставиле предуговоре о купопродаји непокретности од 11.07.2017. године. Решењем Јавног извршитеља 23.07.2021. године одбачен је предлог за отклањање неправилности као недозвољен. Дана 06.09.2021. године АА и ББ су поднеле ВВ захтев за накнаду штете и опомену пред тужбу.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, правилно је првостепени суд ценио основне тужбене захтеве тужила као неосноване, доносећи одлуку као у ставу првом и другом изреке побијане пресуде. Ово зато што као правилан, овај суд прихвата закључак првостепеног суда да су предуговорима, које су тужиле закључиле, опредељени битни елементи уговора (предмет и цена), предуговори су закључени у писаној форми и оверени пред надлежним јавним бележником, а издавање *clausule intabulandi* је било везано за закључење главног уговора (члан 12). Даље, правилно је првостепени суд оценио да закључени предуговори нису противни принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, предмет је допуштен и одређен, као и основ обавезивања. Правилан је став првостепеног суда да наведени предуговори, чак и када би се посматрали као главни уговори, сами по себи не би могли довести до стицања права својине на спорним непокретностима, с обзиром на то да је изостао одговарајући начин стицања односно предаја непокретности у посед (реч је о ванкњижном власништву) сходно члану 33 Закона о основама својинскоправних односа.

Наиме, предуговор сам по себи не представља правни основ промета непокретности, већ ствара обавезу да се закључи главни уговор којим ће се такав промет реализовати. То значи да се и извршење предуговора исцрпљује у закључењу главног уговора, а не у промету непокретности, а до промета непокретности може доћи тек у случају да предуговор буде извршен закључењем главног уговора. Сходно наведеном, предуговори које су тужиле закључиле у прописаној форми са ПД “Синергија градња и некретнине” д.о.о. Београд не представљају, сами по себи, правни основ за признање права својине на непокретности и укњижбу које тужиле траже основним тужбеним захтевима, већ оне могу једино да траже од суда да другој страни наложи закључење главног уговора у одређеном року, па тек уколико у том року не дође до закључења главног уговора, пресуда може да замени главни уговор о промету непокретности и представља ваљан основ укњижбе права својине. Такође, на основу закључених предуговора тужиле не могу тражити ни предају непокретности од трећих лица, којима је та непокретност предата на основу пуноважне одлуке државног органа.

Даље, како то правилно закључује првостепени суд, за стицање права својине није довољно само постојање уговора већ је потребна и предаја ствари у државину и упис права својине, до чега, у конкретном случају, неспорно није дошло. Према томе, правилно је првостепени суд оценио да нису испуњена два кумулативно постављена услова за стицање права својине тужила на спорним непокретностима, прописана чланом 33 Закона о основама својинскоправних односа.

Правилно је првостепени суд оценио и евентуалне тужбене захтеве као

неосноване, с обзиром да је током првостепеног поступка утврђено да је извршни поступак Ии.бр. 570/20 спроведен у складу са одредбама члана 209 и 210 Закона о извршењу и обезбеђењу, да је тужени ВВ приликом спровођења решења о извршењу Трећег основног суда у Београду Ии 4417/20 од 29.10.2020. године у свему поступао у оквиру законских овлашћења и водио поступак на начин који је прописан Законом о извршењу и обезбеђењу, при чему непокретности на којима је спроведено извршење нису биле у власништву тужиља. У конкретном случају, била су испуњена оба услова прописана одредбом члана 209 Закона о извршењу и обезбеђењу, а утврђено је и да је извршни дужник “Синергија градња и некретнине” д.о.о. Београд имао грађевинску дозволу која је у моменту спровођења извршења била на правној снази. Даље, тужени јавни извршитељ је дана 04.02.2021. године одржао састанак за попис непокретности у присуству извршног повериоца, извршног дужника и судског вештака грађевинске струке, након чега је пописао предметне непокретности.

Даље, првостепени суд је правилно утврдио да је тужени “ИБ-47” д.о.о. Београд стекао право својине на непокретности-становима који су предмет тужбених захтева, у складу са одредбом члана 193 став 2 Закона о извршењу и обезбеђењу, па је правилан став првостепеног суда да не постоји пасивна легитимација туженог ВВ у односу на главне тужбене захтеве за утврђивање права својине, већ такви захтеви могу бити усмерени само ка туженом “ИБ-47” д.о.о. Београд као ванкњижном власнику. Наиме, правилно изводи закључак првостепени суд да тужиле правну заштиту могу да остваре једино са позивом на правни институт стеченог без основа и то према оном лицу коме су исплатиле новчане износе, с обзиром на основ који се није остварио, а које лице је, у конкретном случају, инвеститор “Синергија градња и некретнине” д.о.о. Београд. Сходно наведеном, правилан је став првостепеног суда да су тужиле имале могућност да пријаве своја потраживања у стечајном поступку, отвореном против инвеститора “Синергија градња и некретнине” д.о.о. Београд, с обзиром да је он преузео обавезу према закљученим предуговорима да изгради спорне станове и да их преда у посед тужиљама до 31.05.2018. године.

Правилно је првостепени суд оценио да је тужба уредна, с обзиром да садржи све елементе прописане одредбом члана 192 у вези са чланом 98 Закона о парничном поступку. Такође, супротно наводима жалбе, који представљају понављање аргумената изнетих током првостепеног поступка, а на које је суд одговорио образложењем правног става садржаног у првостепеној одлуци, правилна је и одлука првостепеног суда којом је одбио извођење доказа економско-финансијским вештачењем на околност тржишне вредности оба стана, као и прибављање података да ли су два предуговора о купопродаји била евидентирана у регистру, правилно ценећи да ти докази не би могли довести до другачије одлуке у овој правној ствари, већ да би само допринеле одуговлачењу поступка.

Наведено чињенично стање утврђено је потпуно и поуздано, оно логично и недвосмислено произилази из доказа у списима које је првостепени суд правилно оценио у смислу одредбе члана 8 ЗПП. Жалбом тужиља чињенично стање суштински није доведено у сумњу, нити су у њој истицане нове чињенице или предлагани нови докази у смислу члана 372 став 1 ЗПП.

На правилност побијане пресуде нису од утицаја жалбени наводи тужила којима се оспорава закључак првостепеног суда о чињеницама на основу којих је донета коначна одлука. Неосновано се жалбом тужила оспорава оцена изведених доказа, а с тим у вези и утврђено чињенично стање. Наиме, одредбом члана 8 ЗПП-а, предвиђено је да суд по свом уверењу одлучује које ће чињенице узети као доказане, а на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног доказног поступка. О томе које чињенице сматра утврђеним и на основу којег доказа одлучује суд на основу сопственог уверења. У поступку који је претходио доношењу побијане пресуде, као доказно средство које је опредељујуће за оцену основаности захтева из тужбе су писани докази, чију аутентичност и валидност парничне странке својим наводима нису довеле у сумњу.

Апелациони суд је ценио, али није посебно образлагао, и остале жалбене наводе тужила, полазећи од тога да нису од утицаја на правилност побијане одлуке а на основу овлашћења из члана 396 став 1 и 2 ЗПП.

Имајући у виду све наведено, применом одредбе члана 390 ЗПП, одлучено је као у изреци пресуде, а с обзиром на исход спора и постигнути успех странака, применом члана 401 тачка 2 ЗПП потврђена је и одлука о трошковима поступка садржана у ставовима петом и шестом изреке ожалбене пресуде, којом су туженима трошкови досуђени и одмерени правилном применом одредби чланова 150, 153 и 154 и 163 ЗПП.

**Председник већа-судија
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић