



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3432/23
11.1.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Зорице Ђаковић, председника већа, др Драгице Попеску и Весне Дамјановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Слободан Војиновић, адвокат из Београда, ул. Ломина бр. 17, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Ђорђе Мара, адвокат из Београда, ул. Др Александра Костића бр. 14, ради утврђења права својине, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 22906/18 од 05.03.2020. године, након одржане главне расправе дана 11.01.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 22906/18 од 05.03.2020. године.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени ББ да на име накнаде трошкова другостепеног поступка тужиоцу АА исплати износ од 90.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема одлуке, под претњом принудног извршења.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац АА да на име трошкова другостепеног поступка исплати туженом ББ износ од 49.500,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа одлуке са затезном каматом од дана извршности па до исплате.

Образложење

Ставом првим побијане пресуде одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд према туженом утврди да је тужилац у целости власник стана бр. 14 који се налази на трећем спрату са погледом на двориште пословно-стамбеног објекта у ул. ..., у ..., на кат.парцели бр. ... КО ..., по ЗКУЛ ... КО ..., као неоснован. Ставом другим изреке побијане пресуде обавезан је тужилац да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 1.090.500,00 динара са законском затезном каматом почев од дана наступања услова за извршност пресуде па до исплате, у року од 15 дана

од дана пријема писменог отправака пресуде под претњом извршења.

Против ове пресуде у благовременом року тужилац је изјавио жалбу побијајући исту у целисти из свих законом прописаних разлога.

Тужени је дао одговор на жалбу.

Апелациони суд је након одржане главне расправе испитао побијану пресуду у смислу одредбе члана 386 ЗПП и након одржане расправе пред другостепеним судом нашао да је жалба тужиоца неоснована.

У спроведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које повреде овај суд као другостепени пази по службеној дужности, а супротно наводима жалбе тужиоца није причињена ни повреда из тачке 12 ове законске одредбе будући да је изрека пресуде јасна, разумљива, садржи разлоге о битним чињеницама, те се њена законитост и правилност могу испитати.

Овај суд је нашао да због правилног утврђивања чињеничног стања и примене материјалног права је неопходно отворити расправу пред другостепеним судом а у смислу одредбе члана 383 ЗПП.

Из утврђеног чињеничног стања пред првостепеним и другостепеним судом произилази да је тужилац АА са ВВ закључио уговор о суфинансирању заједничке изградње дана 02.08.2005. године чији предмет је стамбена јединица површине 35,10 м² на трећем спрату у ул. ... у ..., а анексом наведеног уговора који је оверен пред Другим општинским судом Ов бр. 1604/2009 дана 19.02.2009. године је промењен члан 2 уговора, тако да се као предмет уговора дефинише стан бр. 14 површине 40 м² који се налази на трећем спрату стамбено-пословне зграде у ул. ... у ... Међу истим странама је 03.10.2006. године закључен споразум о међусобним правима и обавезама оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов бр. 9565/06 од 03.10.2006. године, којим је констатовано да ВВ није извршила своје обавезе и испоштовала рокове предвиђене између осталог и уговором од 02.08.2005. године, те да због тога АА уступа стамбену јединицу која је предмет тих уговора, а међу којима је и предметни стан бр. 14. Тужени ББ и ВВ су закључили дана 30.06.2003. године уговор о суфинансирању заједничке изградње где су констатовали да је ВВ носилац права располагања на изградњи стамбено-пословне зграде у ул. ... у ..., на основу уговора о заједничкој изградњи склопљеног са инвеститорима дана 23.06.2003. године а који је оверен пред Другим општинским судом Ов бр. 1908/03 од 28.06.2003. године, те да је предмет овог уговора стамбена јединица површине 66 м², на другом спрату на уличном делу објекта архитектонске ознаке број 6, која је по структури троипособан стан, те су прописане обавезе ВВ да прибави дозволу, пројекат, грађевинску дозволу, да изгради објекат, док су обавезе суинвеститора да у заједничку изградњу унесе новчана средства у износу од 39.600 евра по динамици наведеној у том уговору, те је овај уговор оверен под Ов бр. 2021/03 од 09.07.2003. године. Такође између истих страна закључен 16.12.2004. године анекс уговора о суфинансирању заједничке градње, а који уговор је оверен 17.12.2004. године, где је констатовано да је протекао рок утврђен основним уговором о

суфинансирању заједничке изградње, који је оверен пред Другим општинским судом у Београду Ов бр. 2021/03 од 09.07.2003. године, и да обавезе које је преузео суинвеститор ВВ нису испуњене, те су чланом 3 утврђене обавезе ВВ у погледу плаћања закупа стана суинвеститору ББ, и уговорна казна за закашњење у испуњењу уговорних обавеза, те је одређено да на име обезбеђења плаћања обавеза утврђеним чланом 3 анекса, уговарач ББ задржава преостали износ средстава, који до закључења овог анекса није уплатио сходно основном уговору. Уговорне стране су промениле члан 7 везано за рок завршетка градње, те да уколико суинвеститор ВВ не заврши објекат до рока утврђеног овим чланом, поред уговорне казне, уговорне стране су се споразумеле, да се суинвеститор ББ овлашћује да уђе у посед стана, и да заврши све евентуално недозвршене радове предвиђене основном уговором, о трошку другог инвеститора ВВ. Након тога тужени ББ је са ВВ дана 23.01.2007. године закључио уговор о уређењу међусобних односа, којим су уговорне стране сагласно констатовале, да су закључени уговор о суфинансирању заједничке изградње 30.06.2003. године, као и анекс наведеног уговора од 16.12.2004. године, оба оверена и да је ББ дана 23.01.2007. године уведен у посед недозвршеног стана бр. 14 површине 40 м² на трећем спрату у ул. ..., те да предметни стан није завршен, те су се споразумела да ВВ на ББ пренесе права својине на предметном стану у изградњи и пружи му заштиту од правног узнемиравања, те да пренос права на стану у изградњи означеног као стан бр. 14 на трећем спрату укупне површине 40 м², се врши као накнада за неизвршене обавезе суфинансијера ВВ из наведеног уговора у суфинансирању заједничке градње, јер није извршила уговорне обавезе после 3,5 године од закључења уговора, до нивоа који је утврђен уговором, као и на основу обавеза које проистичу из анекса уговора које се односе на плаћање закупа станова у име и за рачун ББ. Овај уговор је оверен 03.07.2009. године пред Другим основном судом у Београду Ов бр. 9498/2009.

Тужени је против ВВ поднео тужбу са захтевом за утврђење права својине на предметном стану а у ком поступку је донета пресуда због пропуштања Првог основног суда у Београду П бр. 48603/10 од 24.06.2010. године, која је постала правноснажна 23.07.2010. године а којим је тужиоцу признато својство носиоца права својине на предметном стану, те се на основу ове пресуде тужени укњижио као држалац предметног стана. Тужени је против ГГ поднео тужбу због сметања државине, а правноснажним решењем Првог основног суда у Београду П бр. 43910/10 од 01.09.2010. године његов тужбени захтев је усвојен, и утврђено да је извршено сметање поседа тужиоца од стране ГГ. У току поступка првостепени суд је на основу исказа саслушаних сведока као и тужиоца у својству парничне странке и утврдио да тужилац никада није ни био у поседу предметног стана, а имајући у виду да записник о предаји предметног стана од стране ВВ тужиоцу, није датиран, те се не може утврдити када је састављен, те да не постоји подударност у исказу тужиоца који је више пута саслушаван на различитим рочиштима, и да потврда о примопредаји кључева од 19.01.2007. године потписана од стране тужиоца и ГГ се не може сматрати доказом да је тужилац заиста и ступио у посед предметног стана а имајући у виду неподударност самих тужиоцевих навода.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је нашао да је постављени тужбени захтев тужиоца у целости неоснован, налазећи да су обе парничне странке са ВВ закључиле уговоре о суинвестирању заједничке изградње, и то тужилац

дана 02.08.2005., а тужени дана 30.06.2003. године, која су оба уговора за предмет, између осталог, имали и стицање права својине на предметном стану, те да је ВВ закључивала уговоре са великим бројем лица за исте станове, да је тужени због двоструких уговора против ВВ поднео тужбу са захтевом за утврђење права својине на предметном стану, на основу које је донета пресуда због пропуштања Првог основног суда П бр. 48603/10 од 24.06.2010. године, којом је туженом признато својство носиоца права својине на предметном стану, и на основу ове пресуде се тужени укњижио као држалац предметног стана. Управо у својству држаоца предметног стана тужени је против ГГ (кога је тужилац ангажовао за извођење радова на предметном стану) поднео тужбу због сметања државине а правноснажним решењем Првог основног суда у Београду донето решење да је туженог ГГ сметао у државини спорног стана. Стога је суд утврдио да и ако су обе парничне странке биле савесне, тужилац као слабији у праву нема основ за стицање права својине на предметном стану, јер је тужени тренутно на овој непокретности укњижен у катастар непокретности као држалац, као и због тога што се налази у државини спорне непокретности, те је истом правноснажном судском пресудом признато право ванкњижног власништва на овом стану.

Правилно је по налажењу овог суда првостепени суд донео побијану одлуку, разлоге које даје првостепени суд у свему прихвата и овај суд као потпуне и јасне.

Овај суд је ценио наводе жалбе тужиоца да је погрешан закључак првостепеног суда да је тужени пре тужиоца закључио уговор са ВВ, будући да је уговор о уређењу међусобних односа од 23.01.2009. године, док је уговор о суфинансирању између тужиоца и ВВ од 02.08.2005. године, па је нашао да су неосновани. Наиме, из приложених уговора о суинвестирању заједничке изградње од 30.06.2003. године, као и уговора од 16.12.2004. године а које је у току другостепеног поступка овај суд прочитао, произилази да су тужени и ВВ још 2003. односно 2004. године закључили уговор о суфинансирању за овај објекат у ..., за троипособан стан, веће површине и утврдили да тужени треба да унесе новчана средства у износу од 39.600 евра и то по одређеној динамици у ратама а ВВ да изгради стан у овој згради. Међутим, већ анексом уговора је констатовано да је протекао рок из основног уговора, те да ВВ није извршила своје уговорене обавезе плаћања закупа стана за ББ те је уговорено да на име обезбеђења плаћања обавеза из члана 3 овог анекса, дакле везано за закуп стана, уговарач ББ задржава преостали износ средстава који до закључења овог анекса није исплатио по основном уговору. Иста није завршила објекат како је овим уговором и анексом уговора предвиђено, те након тога закључен и уговор о уређењу међусобних односа од 23.01.2007. године а због неизвршавања обавезе из ранијих уговора о суфинансирању заједничке изградње и анекса наведеног уговора, а којим је регулисано да ВВ неопозиво преноси право својине на спорном стану површине 40 м² у ..., те да је 23.01.2007. ББ уведен у посед недовршеног стана и да је сачињен записник о примопредаји стана 23.01.2007. године. Тужени је савесна страна која је још 2003. године закључила уговор о суфинансирању изградње желећи да му се изгради стан у овом објекту и закључио уговор са ВВ тим поводом, након тога је закључен и анексом уговора из кога произилази да се нису извршавале обавезе на време а затим је уговор о уређењу међусобних обавеза, где је истом због неизвршавања ове обавезе из уговора из 2003. и 2004. године ВВ истом предала стан бр. 14 на трећем спрату ... и то као недовршен о чему постоји и записник о примопредаји. Тужени у тренутку закључења

уговора о уређењу међусобних односа није знао нити могао знати да је ВВ већ овај стан продала и располагала њиме још 2005. када је исти продала АА. Овде тужени ББ је након тога поднео тужбу Првом основном суду у Београду под бројем П 48603/10 и тражио утврђење власништва и то протв ВВ и тражио утврђење да је носилац права својине на овом стану бр. 14 површине 40 м² у ул... и донета је пресуда због пропуштања дана 24.06.2010. године која је постала правноснажна дана 23.07.2010. године. Тужени је након тога депоседиран у погледу овог стана односно од ГГ кога је иначе унајмио тужилац за обављање радова на овом стану, а који је иначе био и пуномоћник тужиоца за закључење уговора, те је пресудом П 43910/10 од 01.09.2010. године првостепени суд утврдио да је ГГ сметао ББ у мирној и неузнемираној државини стана бр. 14 површине 40 м² који се налази на трећем спрату на уличном делу зграде у ул. ... Из садржине ове одлуке П 43910/10 од 01.09.2010. године без обзира што у изреци решења није наведен датум када је ГГ сметао ББ, у образложењу се види да је то било 21.12.2009. године. Такође увидом у решење РГЗ од 27.11.2010. године утврђено је да је ББ дозвољен упис државине на стану бр. 14 површине 37 м² који се налази на трећем спрату у ул. ... а на основу пресуде Првог основног суда у Београду П бр. 48603/10 од 24.06.2010. године.

Из горе наведених разлога је правилан закључак првостепеног суда да јесте тужени пре тужиоца закључивао уговоре о суинвестирању са ВВ и уложио средства у изградњу објекта. С друге стране, тужилац је закључио са ВВ уговор о суинвестирању заједничке изградње 02.08.2005. године, који је имао за предмет спорни стан и стицање својине на предметном стану и исти поседује и потврду да је АА исплатио ВВ 27.990 евра на име куповине предмета уговора.

Везано за спорно питање ступања у посед парничних странака на спорном стану, правилно је по налажењу овог суда првостепени суд закључио да је тужени био у поседу стана пре тужиоца као и да је и сада у поседу истог. Наиме, првостепени суд је имао у виду да постоји записник о предаји предметног стана од стране ВВ тужиоцу, али који није датирани, те се тако не може ни утврдити када је ушао у посед стана а поготово имајући у виду и исказе саслушаних сведока ДД, да су кључеви предати од стране ГГ њему и ЂЂ, па су њих двојица вршила предају кључева купцима а да ВВ није долазила у објекат.

Овај суд је ценио и исказе тужиоца који су контрадикторни у погледу тога када је ступио у посед предметног стана, те је тако на рочишту одржаног дана 20.06.2013. године изјавио да га ВВ никада није увела у посед предметног стана, на рочишту 18.02.2015. године је изјавио да га је у посед стана увела ВВ 2006. године, а затим да у посед стана није ушао пре подношења предметне тужбе а која је поднета 22.09.2011. године, док је на рочишту које је одржано 05.04.2019. године изјавио да га је у посед стана увео ГГ и то 03.10.2006. године, али да је дан када му је ГГ предао кључеве од предметног стана 19.01.2007. године, те да се то може сматрати даном његовог ступања у посед овог стана. Дакле, ни тужилац није јасан у својим наводима када је ступио у посед стана, док с друге стране код туженог у самом уговору о уређењу међусобних односа, а који је такође и оверен, јасно пише да је ушао у стан 23.01.2007. године, а из решења које је донето у парници због сметања поседа, произилази да је исти био у поседу дана 21.12.2009. године када га је у поседу сметао ГГ, јер је у том поступку за

сметање поседа управо то и утврђено.

Такође, потврда о примопредаји кључева од 19.01.2007. године не може се сматрати доказом да је тужилац заиста и ступио у посед предметног стана имајући у виду и исказ саслушаног сведока ДД, да ГГ није предавао кључеве и уступао људима у посед стан, већ да су то учинили ДД и ЋЋ. Такође, нису основани наводи тужиоца да правноснажном пресудом којом је утврђено право својине туженог над предметним станом не производи правно дејство према њему јер он није био странка у поступку, а с обзиром да правноснажност пресуде пред странкама делује и према трећим лицима у смислу члана 360 став 2 ЗПП, јер је тужени на основу пресуде у којој је признато својство носиоца права својине над предметним станом извршио укњижбу државине истог стана, те овај упис делује *erga omnes* односно према свим трећим лицима, то делује и према тужиоцу.

Правилно, по налажењу овог суда, првостепени суд је нашао да је у конкретном случају тужени имао јаче право у односу на тужиоца, имајући у виду да је исти укњижен у катастар непокретности као држалац предметне непокретности, да се исти налази у државини предметне непокретности. Када је више лица закључило посебне правне послове ради стицања права својине на истој непокретности, о јачем праву суд одлучује применом начела савесности и поштења, начела забране злоупотребе права. Када су сви купци савесни а непокретност није предата у државину нити исходован упис права својине у јавним књигама, јачи правни основ има ранији купац. Када су сви купци савесна, јачи правни основ има купац који је исходовао упис у катастар непокретности, ако ни један од њих није извршио упис, јачи је у праву купац коме је непокретност предата у државину. У конкретном случају првостепени суд је правилно утврдио да су оба купца били савесна, јер ни један доказ у списима предмета не указује да су знали да су станови отуђени другим лицима, односно да је извршена двострука продаја, те су и један и други као савесни купци сматрали да су купили односно закључили уговор у суфинансирању спорног стана са ВВ, те питање њихове међусобне савесности односно савесности у односу једног према другом се не поставља, јер из списка предмета се не може утврдити да је та несавесност постојала, ни са једне ни са друге стране. Тужени је, на основу уговора који је закључио са ВВ покренуо и парнични поступак где је тражио утврђење права својине на овом стану, што међутим тужилац није учинио. Тужени је на основу пресуде због пропуштања која је донета у предмету П 48603/10 од 24.06.2010. године а којом је признато својство носиоца права својине на овом стану, извршио укњижбу права државине на истом, те је решењем РГЗ од 27.11.2010. године ББ уписан као носилац права државине на овом спорном стану, те стога тужени има јачи правни основ у односу на тужиоца.

Неоснован је навод жалбе да није јасно зашто није уписано право својине већ само право државине на основу ове пресуде, имајући у виду да је зграда и даље неукњижена односно без употребне дозволе, па у таквој ситуацији се не може ни дозвољавати упис права својине већ само државине, док се не стекну услови за упис на основу исходоване употребне дозволе.

Неосновани су и наводи жалбе да првостепени суд није довољно и правилно ценио чињеницу да тужилац има доказ да је исплатио купопродајну цену односно цену

по уговору о суфинансирању, а да тужени ту потврду нема, те да је стога тужилац јачи у праву. Наиме, из анекса уговора који су закључили тужени и ВВ од 2004. године јасно произилази да због неизвршења обавеза за које је крива ВВ, је утврђена њена обавеза да плаћа закуп овде туженом ББ и да је договорено да исти задржи новац који му је преостао по њиховом договору о отплати, а који није њој уплатио на име ових трошкова за закуп стана, те се дакле ради о њиховом међусобном споразуму око исплате цене која је уговорена, то у овој ситуацији постојања правно перфектних уговора о уређењу међусобних односа и суфинансирању који су сви у складу са законом оверени и који нису поништени нити оспорени, исти представљају у конкретном случају основ за стицање права својине.

Такође, овај суд је ценио и чињеницу да је ВВ као претпостављени претходник у праву на које странке претендују изјавила да ни једна од странака није уведена у посед стана, нити је од било које од њих примила цену за стан, односно пуну цену када је у питању тужилац, а да исто то тврди и саслушани сведок ДД, па ја нешао да се овакви искази не могу прихватити јер је ВВ особа која је извршила вишеструку продају станова управо у овој згради, на овој локацији, да је због тога и кривично одговарала и донета је кривична пресуда против ње, те дакле, дуплом продајом учинила кривично дело и самим тим не може се стећи поуздање у њен исказ који је иначе и у супротности са самим уговорима као и потврдама које се налазе у списима предмета. У погледу сведока ДД, његов исказ се не може прихватити у потпуности имајући у виду да није био учесник конкретног односа између ВВ и тужиоца с једне стране и туженог, с друге стране, те не може знати какви су били њихови односи и договори везано за исплату новца.

Такође, по налажењу овог суда тужилац има правни интерес за подношење ове тужбе за утврђење права својине на коме је уписано право државине туженог, али с друге стране, се поставља питање да ли је тужени као лице са којим тужилац није био ни у каквом уговорном односу, овлашћен да тужиоцу призна и право својине на стану као што је овом тужбом тражено, имајући у виду да се ради о спору ради утврђивања јачег правног основа везано за оба уговора која су закључена између тужиоца, с једне стране и ВВ, и туженог, с друге стране и ВВ за исти стан, те да су у овом спору ради утврђивања јачег правног основа пасивно легитимисани продавац и остали купци као јединствени супарничари. Дакле, овде постоји пасивна легитимација ВВ као продавца, која међутим није тужена у овом поступку, па се ради о непотпуној пасивној легитимацији. Чланом 211 ЗПП је прописано да нужно супарничарство постоји ако по закону или због природе правног односа тужбом морају да се обухвате сва лица који су учесници материјално правног односа, те да ако сва лица из става један овог члана нису обухваћена тужбом као странке, суд ће да одбије тужбени захтев као неоснован, а о нужном супарничарству суд води рачуна по службеној дужности. Из овог разлога такође је правилна одлука о одбијању тужбеног захтева тужиоца, имајући у виду да нису обухваћена сва лица која због природе правног односа тужбом су морала да буду обухваћена, јер су учесници материјалноправног односа.

Суд је ценио и остале наводе жалбе али је нашао да исте, код овако израженог правног становишта, нису од утицаја на одлуку у овој правној ствари.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка, јер је донета правилном применом чланова 150, 153, 154 и 163 ЗПП, а према Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката у Републици Србији, важећој у време пресуђења.

Обзиром на горе изнето донета је одлука као у изреци у смислу одредбе члана 390 ЗПП.

Овај суд је тужиоцу досудио на име накнаде трошкова другостепеног поступка износ од 90.000,00 динара и то за састав ревизије имајући у виду да је успео у поступку по ревизији, док остале трошкове другостепеног поступка овај суд није признао имајући у виду да тужилац није успео у жалбеном поступку, а у смислу одредбе члана 165 став 1 ЗПП.

Овај суд је досудио туженој страни на име накнаде трошкова другостепеног поступка износ од 49.500,00 динара, на име заступања на рочишту 11.01.2024. године док му остале трошкове другостепеног поступка није признао јер нису били нужни и неопходни у овом поступку, а све у смислу одредбе члана 165 став 1 ЗПП.

**Председник већа-судија
Зорица Ђаковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић