



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3801/23
6.3.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Олге Арсовић и Јасне Лозук, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Славица Ћосић, адвокат из Београда, ул.Миљаковачке стазе бр.41-а, против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Горан Атанасковић, адвокат из Београда, ул.Алексе Ненадовића бр.11 и ВВ из ..., чији је пуномоћник Милан Савић, адвокат из Београда, ул.Балканска бр.40/3, ради утврђења, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 4964/20 од 13.12.2022. године, у седници већа одржаној дана 06.03.2025.године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 4964/20 од 13.12.2022.године.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је тужилац по основу уговора о купопродаји непокретности закљученог између ББ из ... као продавца и АА из ... као купца, овереног код Другог општинског суда у Београду Ов 8750/06 дана 05.7.2006.године, ванкњижни власник дела стана бр.2, површине 55m², у сутерену зграде у ..., ул...., саграђене на кат.парцели ... КО ..., на основу грађевинске дозволе Општине Палилула бр.351-3441/02-1-2 од 20.9.2002.године, а што су тужени ББ и ВВ обоје из ... дужни да трпе и да дозволе тужиоцу да своје право својине на описаној непокретности укњиже у катастар и друге јавне књиге кад се за то стекну законски услови.

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

Испитујући правилност ожалбене пресуде, у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП (Службени гласник РС” бр.72/2011, 49/2013 - одлука УС, 74/2013 - одлука УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/2023-др.закон), апелациони суд је оценио да је жалба тужиоца неоснована.

Побијана пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, првотужена ББ као финансијер и друготужени ВВ, као власник земљишта закључили су дана 08.11.2001.године уговор о заједничкој изградњи којим су регулисали међусобне односе. Предмет уговора је изградња стамбено-пословног објекта у ... на кат.парцели ... КО ... која се формира у грађевинску парцелу бр... у улици ... у свему према урбанистичким условима и урбанистичкој дозволи спратности П+1+ПК чије је приземље предвиђено за делатност (тачка 1.1.). Уговорне стране су се споразумеле да ће две гараже, један локал, три стана на спрату и два дуплекс стана на поткровљу припасти власнику земљишта, а преостали део објекта финансијеру (тачка 1.2. уговора). Уговорено је да власник земљишта има обавезу да уложи у изградњу кат.парцелу бр... КО ... са пратећим објектима, да изврши пренос права власништва стамбених јединица по упутству финансијера, а који су по овом уговору власништво финансијера, у моменту када законски то буде могуће, да по завршетку објекта омогући укњижење новим власницима стамбених јединица из тачке 2.2 уговора, да пуномоћје финансијеру да може у име власника и за његов рачун да прибавља техничку документацију и завршава послове везане за купопродају стамбених јединица. Обавезе финансијера су између осталог да поруши постојеће објекте, да уреди цео објекат по принципу "кључ у руке", да изврши прикључење електро, водоводне и канализационе инсталације према условима надлежних органа. Власник је дужан да до 01.12.2001.године преда парцелу и објекте ослобођене за рушење, рок завршетка радова је дванаест месеци од овог датума (тачка 4.1. и 4.2. уговора), дакле до 01.12.2002.године. Решењем Одељења грађевинских и стамбених послова Општине Палилула бр.351-3441/02-1-2 од 20.9.2002.године издата је грађевинска дозвола ВВ за извођење радова на изградњи стамбене зграде са пословањем у приземљу, спратности С+П+1+ПК1+ПК2 и то на парцели ... и ..., КО ... у ул.... у ..., а чији је део између осталог стан бр.2 у сутерену по структури четворособан, површине 89,40m². Анексом уговора о заједничкој изградњи закљученог између ВВ, власника земљишта и ББ, финансијера овереног од стране Другог општинског суда у Београду I Ов 21290/2003 дана 20.11.2003.године, тужени су накнадно регулисали и прецизирали одредбе уговора о заједничкој изградњи и анекса уговора II Ов 6869/2002 од 04.07.2002.године и I2 Ов 2840/2003 и то тако што су уговорене стране сагласно констатовале да стан бр.2 у нивоу сутерена по структури четворособан површине 89,40m² (по грађевинској дозволи бр.351-3441/02-1-2 од 20.9.2002.године, издатој од стране Општине Палилула), на име пенала а у вези доцње финансијера (члан 5 анекса уговора о заједничкој изградњи Ов 6869/2003 од 04.07.2003.године), припада власнику земљишта и то по принципу "кључ у руке"(члан 1 анекса). Уговорне стране сагласно су констатовале да стан бр.2 из члана 1 овог анекса власник земљишта може користити, продати и предузимати све правне радње без сагласности финансијера. Тужена ББ, као

продавац и тужилац АА, као купац дана 05.07.2006.године закључили су уговор о купопродаји непокретности оверен пред Другим општинским судом у Београду II Ов 8750/06. Овим уговором предвиђено је да је продавац ванкњижни власник непокретности – стана бр.2 од 89,40m² који се дели, а из истог произлази да је предмет купопродаје део од 55m² у ..., ул...., који се налази у сутерену објекта од улаза право, гледа ка дворишту са терасом, по структури двособан који се састоји од ходника, купатила, комбиноване собе, трпезарије и дневне собе, кухиње и две спаваће собе, а по грађевинској дозволи издатој од Одељења грађевинских и стамбених послова Општине Палилула бр.351-3441/02-1-2 од 20.09.2002.године. Уговорне стране сагласно су утврдиле купопродајну цену предметне непокретности у износу од 20.000,00 евра (члан 2 уговора), а предметни стан у тренутку сачињавања уговора налази се у фази грубих радова, (члан 3 уговора). Продавац је сагласан да се купац када се за то стекну услови може књижити у земљишним књигама без његовог присуства и посебне сагласности (clausula Intabulandi), а на основу валидне документације коју је продавац дужан да обезбеди о свом трошку без икаквих накнадних потраживања (члан 4 уговора). Уговорне стране сагласно изјављују да је овај уговор израз њихових слободних воља и да га у то име потписују и прихватају као свој где купац сноси трошкове судске таксе и порез на пренос апсолутних права (члан 5 уговора). Тужилац је купопродајни уговор са првотуженим закључио када је стан био у изградњи и имао је само преградне зидове и улазна врата док је остатак требало да заврши тужилац. Тужилац није потписао посебан доказ о примопредаји предметног стана. Тужилац је требало да уради под, да стави паркет, да заврши зидове и да их омалтерише, а воде и струје је било. Тужилац није започео извођење тих радова, јер се на почетку појавио тужени ВВ који је тврдио да је стан његов. Купопродајну цену од 20.000,00 евра тужилац је исплатио туженој. Када је долазио у стан сваки пут је била замењена брава, па је он стављао нову и тако неколико пута, а претпоставља да га је тужени ометао и у радовима. Последњи пут је обишао стан пре око две године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је донео одлуку као у изреци ожалбене пресуде сходно одредбама члана 20, 21 и 22 Закона о основама својинско-правних односа и 47, 49 и 103 Закона о облигационим односима. Првостепени суд је оценио да је тужени постао власник спорне непокретности стварањем нове ствари. Како су тужени несумњиво својим средствима сходно цитираном уговору изградили стамбено-пословни објекат, тужени је у складу са одредбама уговора и члана 21 и 22 Закона о основама својинско-правних односа постао власник спорне непокретности - стана бр.2 у нивоу сутерена по структури четворособан површине 89,40m² док тужена нема никаква права на овом стану. Имајући у виду наведено, суд је оценио да тужилац по основу уговора о купопродаји од 05.07.2006.године није постао власник предметног стана, јер у тренутку његовог закључења продавац односно тужена није била власник. Другим речима у питању је ништав правни посао који за предмет има пренос права својине од стране лица које није власник, односно предмету који је недопуштен у смислу члана 47 и 49 ЗОО.

Наведено чињенично стање утврђено је потпуно и поуздано и оно логично и несумњиво произлази из изведених доказа, које је првостепени суд правилно ценио, у складу са чланом 8 ЗПП и правилно применио материјално право – наведене законске прописе, када је одлучио као у изреци ожалбене пресуде.

Не стоје наводи жалбе да је првостепени суд неосновано одбио да саслуша тужене у својству парничне странке а то било важно за утврђење чињеничног стања. Према одредбама члана 276 став 1 Закона о парничном поступку је прописано да се битне чињенице могу утврђивати и саслушањем странака. Став 2 истог члана прописује да суд може одлучити да се изведе доказ саслушањем странака ако нема других доказа или кад поред изведених доказа нађе да је то потребно за утврђивање важних чињеница. Дакле, доказ саслушањем странака има супсидијарни карактер, па суд може и не мора да га користи уколико из других доказа не може образovati своје уверење или када других доказа нема. У ситуацији када је првостепени суд на основу исказа тужиоца, а посебно писмених доказа, утврдио битне чињенице, на основу којих је довољно и правилно утврђено чињенично стање, то и по налажењу овога суда није било обавезно и потребно саслушање тужених, због чега је првостепени суд правилно одбио предлог за извођењем ових доказа као непотребан јер то не би променило одлуку.

Неосновани су и наводи жалбе да је првостепени суд морао да изврши увид у оригинал уговора пре свега у оригинал анекса уговора о заједничкој изградњи. Ово стога што тужилац није пружио никакве конкретне доказе који би указивали да фотокопије нису верне оригиналима односно да нису истините већ само изражава сумњу, нити је прецизирао шта би увид у оригинал доказао. Осим тога фотокопија анекса уговора о заједничкој изградњи је оверена па суд није имао разлога да сумња у њену веродостојност.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно је, супротно наводима жалбе туженог, примењено и материјално право. Наиме, како из утврђеног чињеничног стања произлази да је према уговору тужена као финансијер односно инвеститор имала обавезу да изгради цео објекат по принципу “кључ у руке”, те да тужени као власник земљишта у замену за дато земљиште стиче својину у одговарајућем делу на овом објекту, у складу са уговором, те како је анексом уговора од 20.11.2003. уговорено да спорни стан бр.2 у нивоу сутерена по структури четворособан површине 89,40m², припадне власнику земљишта и то по принципу “кључ у руке”, то је правилно закључио првостепени суд да су тужени коначно уговорили да на спорном стану право својине стиче власник земљишта односно тужени ВВ. Стога је правилно првостепени суд оценио као претходно правно питање да тужена ББ у време када је са тужиоцем закључила уговор о купопродаји није била власник спорног стана, па самим тим сходно у првостепеној пресуди цитираним одредбама чл. 21 и 22 Закона о основама својинскоправних односа, истим није могла пуноправно располагати, па ни делом тог стана који је био предмет уговора закљученог са тужиоцем. Ово стога што је продаја непокретности од стране лица које није власник правно немогућа, те је такав уговор ништав у смислу члана 47, 49 и 103 Закона о облигационим односима и не може бити основ стицања својине, због чега је правилно одбијен тужбени захтев тужиоца.

Неосновано се жалбом тужиоца указује да је првостепени суд учинио битну повреду парничног поступка из члана 374 став 1, у вези са чланом 328 став 1 ЗПП јер није донео решење о спајању поступка са предметом П 2316/22 с обзиром да се ради о истом предмету спора, истим странкама и чињеничном опису, али различитим правним основама. Наиме, спајање парница сходно члану 328 ЗПП јесте могућност, а не и обавеза првостепеног суда и зависи од оцене да ли је то спајање целисходно за брже

расправљање и смањење трошкова. Међутим, чињеница да првостепени суд није одлучио о спајању поступка, није била од утицаја на правилност и законитост побијане пресуде.

Приликом доношења другостепене одлуке, апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, који нису могли да утичу на другачију одлуку суда, те их стога посебно не образлаже.

Из изнетих разлога, побијана пресуда је потврђена, јер је заснована на правилно и потпуно утврђеном чињеничном стању и на правилној примени материјалног права, па је на основу одредбе члана 390 ЗПП, одлучено као у изреци ове пресуде.

**Председник већа-судија
Иван Негић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић