



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5297/24
26.3.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Меланије Сантовац, председника већа, Драгане Марчетић и Јасмине Вуковљак Јовановић, чланова већа, у парници по тужби тужиле АА из ..., чији су пуномоћници Ивана Шумкарац Митровић и Владимир Шумкарац, адвокати из Београда, Теразије 16, против тужених: ББ из ..., ВВ из ..., чији су пуномоћници Огњен Ђурић, Срећко Митрић и Јелена Ђурић, адвокати из Београда, Његошева 43/4, ГГ из ..., чији је пуномоћник Мирослав Николић, адвокат из Београда, Краља Милутина 4, ДД из ... и ЋЋ из ..., чији су заједнички пуномоћници Огњен Ђурић, Срећко Митрић и Јелена Ђурић, адвокати из Београда, Његошева 43/4, ради утврђења и предаје у посед, одлучујући о жалбама ГГ и ВВ, ДД и ЋЋ, изјављеним против пресуде Првог основног суда у Београду П 15777/19 од 18.04.2024. године, исправљеном решењем истог суда П 15777/19 од 18.11.2024. године, у седници одржаној 26.3.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПОТВРЂУЈЕ СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 15777/19 од 18.04.2024. године, исправљена решењем истог суда П 15777/19 од 18.11.2024. године у ставу шестом изреке и жалбе тужених **ОДБИЈАЈУ**, као неосноване у наведеном делу.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 15777/19 од 18.04.2024. године, исправљена решењем истог суда П 15777/19 од 18.11.2024. године, у ставу првом, другом, трећем, четвртном и петом изреке, тако што се одбија, као неоснован, тужбени захтев тужиле АА да се:

- утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о суинвестирању закључен између ЕЕ, као инвеститора и сада пок. ЖЖ из ..., као суинвеститора, оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов 18251/2006 од 08.11.2006. године, као и анекс уговора о суинвестирању између истих странака оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов 2079/2007, што су тужени ББ, ВВ, ДД и ЋЋ, као

- правни следбеници ЖЖ, дужни да признају и трпе,
- утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о поклону закључен између сада пок. ЖЖ, као поклонодавца и ВВ, као поклонопримца, оверен пред Првим основним судом у Београду Ов 211009/2011 од 29.12.2011. године, што су тужени ВВ, ДД и ЂЂ, као правни следбеници ЖЖ, дужни да трпе,
 - утврди да је ништав и без правне важности уговор о купопродаји непокретности закључен између туженог ВВ, као продавца и туженог ГГ, као купца, оверен пред Првим основним судом у Београду Ов 211125/2011 од 29.12.2011. године, те да исти не производи правно дејство, што су тужени дужни да трпе.
 - утврди право својине тужиље на двособном стану број 11 површине 53 м2 на трећем спрату зграде број 6 у улици ... у ... изграђеној на кат. Парц. ... КО ..., што су тужени дужни да признају и трпе упис овог права својине у корист тужиље, на основу правноснажне пресуде, код надлежне СКН.
 - да се обавезе тужени ГГ да тужиљи АА преда у самосталну и несметану државину двособни стан број 11 површине 53 м2 на трећем спрату зграде број 6 у улици ... у ... постојеће на кат. Парц. ... КО ..., испражњен од лица и ствари.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима парничног поступка, садржано у ставу седмом изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 15777/19 од 18.04.2024. године, исправљене решењем истог суда П 15777/19 од 18.11.2024. године, тако што се обавезује тужиља АА да тужиоцу ВВ накнади трошкове парничног поступка у износу од 241.875,00 динара, да тужиоцима ВВ, ДД и ЂЂ солидарно накнади трошкове парничног поступка у износу од 850.500,00 динара, све са законском затезном каматом почев од извршности одлуке до исплате, као и да туженом ГГ накнади трошкове парничног поступка у износу од 777.125,00 динара, све у року од 15 дана од достављања преписа пресуде.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужиља АА да тужиоцима ВВ, ДД и ЂЂ солидарно накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 135.000,00 динара у року од 15 дана од достављања преписа пресуде, док се захтев тужиље за накнаду трошкова другостепеног поступка одбија, као неоснован.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 15777/19 од 18.04.2024. године, исправљеном решењем истог суда П 15777/19 од 18.11.2024. године, ставом првим изреке, утврђује се да је ништав и да не производи правно дејство уговор о суинвестирању закључен између ЕЕ, као инвеститора и ЖЖ, као суинвеститора, оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов 18251/2006 од 08.11.2006. године, као и анекс уговора о суинвестирању између истих странака оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов 2079/2007, што су тужени ЕЕ, ВВ, ДД и

ЂЂ, као правни следбеници ЖЖ дужни да признају и трпе.

Ставом другим изреке, утврђује се да је ништав и да не производи правно дејство уговор о поклону закључен између ББ, као поклонодавца и ВВ, као поклонопримца, оверен пред Првим основним судом у Београду Ов 211009/2011 од 29.12.2011. године, што су тужени ВВ, ДД и ЂЂ, као следбеници ЖЖ, дужни да трпе.

Ставом трећим изреке, утврђује се да је ништав и без правне важности уговор о купопродаји непокретности закључен између туженог ВВ, као продавца и туженог ГГ, као купца, оверен пред Првим основним судом у Београду Ов 211125/2011 од 29.12.2011. године, те да исти не производи правно дејство, што су тужени дужни да трпе.

Ставом четвртим изреке, утврђује се право својине тужиље на двособном стану број 11 површине 53 м² на трећем спрату зграде број 6 у улици ... у ... изграђеној на кат. Парц. ... КО ..., што су тужени дужни да признају и трпе упис овог права својине на стану у корист тужиље, на основу правноснажне пресуде, код надлежне СКН.

Ставом петим изреке, обавезује се тужени ГГ да тужиљи преда у самосталну и несметану државину двособни стан број 11 површине 53 м² на трећем спрату зграде број 6 у улици ... у ... постојеће на кат. Парц. ... КО ..., испражњен од лица и ствари.

Ставом шестим изреке, дозвољава се преиначене и уређење тужбе и тужбеног захтева како је наведено у поднеску тужиље од 09.07.2020. године и у погледу ЈМБГ парничних странака на записнику са рочишта одржаног 31.05.2021. године.

Ставом седмим изреке, обавезани су тужени да солидарно тужиљи надокнаде трошкове парничног поступка у износу од 1.490.145,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Против наведене првостепене пресуде, тужени ГГ је изјавио благовремену жалбу, а такође, жалбу су против наведене пресуде изјавили и тужени ВВ, ДД и ЂЂ, сви због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права. Тужиља је одговорила на жалбе.

Испитујући првостепену пресуду у границама овлашћења прописаним одредбом члана 386. Закона о парничном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 72/11 са изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да је жалба тужених ВВ, ДД и ЂЂ основана, а да је жалба туженог ГГ делимично основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 1,2,3,5,7. и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, нити је учињена битна повреда одредаба парничног

поступка, прописана чланом 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју се жалбама указује јер пресуда нема недостатака због којих се не може испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила, као суинвеститор је са туженим ЕЕ, као инвеститором, 19.06.2006. године закључила уговор о суинвестирању Ов 10044/2006 од 20.06.2006. године, у којем је предвиђено да се по испуњењу законских услова приступи заједничкој изградњи колективне стамбене зграде у свему према одобреној техничкој документацији, односно по добијању одобрења за градњу. Уговорено је да суинвеститору, овде тужили, по изградњи зграде, припадне право власништва на стану бр. 11 на трећем спрату, по структури двособан, укупне површине 53 м², орјентисан десно од степеништа према ... улици, док ће инвеститору туженом ЕЕ припасти право својине на свим осталим деловима објекта, укључујући и таван, с тим што је уговорна страна, чијом кривицом дође до раскида или немогућности испуњења појединих или свих одредаба овог уговора, дужна да другој страни накнади стварну штету и изгубљену добит.

Тужени ЕЕ је 20.06.2006. године сачинио признаницу, којом је потврдио да је од тужиле примио износ од 26.500 евра на име првог дела цене, а признаницама од 20.10.2007. и 20.11.2007. године да је примио износе од по 10.600 евра на име другог и трећег дела цене описаног стана, с тим што се на обе признанице налази и печат друштва за грађевинарство "...” d.o.o. ..., чији је био власник ЕЕ, над којим је отворен стечај. Исте уговорне стране закључиле су 03.11.2006. године уговор, којим је тужила у истој згради купила од туженог ЕЕ гаражно место број 1 за цену од 6.000 евра.

Такође је утврђено да је тужени ЕЕ, као инвеститор са суинвеститором, сада пок. ЖЖ, оцем тужених ВВ, ДД и супругом ЂЂ, закључио 08.11.2006. године уговор Ов 18251/2006 о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта у ..., Уговором је предвиђено да суинвеститор учествује у градњи и то делом испоруком електроматеријала за објекат, а делом готовинским плаћањем у сразмери 40:60, а за узврат ће постати власник двособног стана бр. 12 од 52,93 м² на трећем спрату са подрумским простором бр. 12, по цени од 71.175 евра у динарској противвредности, с тим да су уговорени динамика и обим плаћања - готовинско 42.800 евра и уградња електроматеријала 28.345 евра. Анексом од 08.11.2006. године, који је оверен 14.02.2007. године Ов 2079/2007, измењен је члан 3. основног уговора, тако да ће суинвеститор на основу улога добити двособан стан бр. 11 површине 52,79 м² на трећем спрату са подрумским простором бр. 11, исте структуре како је наведено у основном уговору. Сада пок. ЖЖ поклонио је стан број 11, ..., свом сину, овде туженом ВВ уговором Ов 211009/2011 од 29.12.2011. године, а он га је продао туженом ГГ уговором Ов 211125/2011 за цену од 78.000 евра, од које је купац на дан овере већ исплатио 67.100 евра, а 15.11.2012. године преостали износ од 10.900 евра.

Утврђено је да тужени ЕЕ, пошто је истекао рок за изградњу предметне зграде, тужили док зграда не буде готова, уступио стан на коришћење, у ..., ... и тужила је пристала је да се тужени ЕЕ на тај начин ослободи уговорне обавезе плаћања 250 евра месечно надокнаде због кашњења у градњи, па се са својом

породицом уселила у предметни стан. У међувремену је сазнала да на том стану постоји хипотека, те је у поступку извршења принудно исељена из стана у ... и због тога је поднела тужбу у овој парници. Утврђено је да је писмену изјаву из 2012. године ЕЕ оверио у суду на предлог саслушаног сведока ЗЗ, свекра тужиље, и да је иста дата тужиљи зато што је тужиља 2012. године сазнала да је ЕЕ закључио уговор о суинвестирању са сада пок. ЖЖ за стан број 11 и да их је ЕЕ убеђивао да ће регулисати дуг према ЖЖ и ВВ и испоштовати своје обавезе из уговора о суинвестирању закљученим са тужиљом. Тужиља није никад становала у предметном стану. Тужиља је извршила обавезе плаћања по наведеном уговору о суфинансирању Ов 10044/2006 од 20.06.2006. године, уз постојање сагласности туженог ЕЕ да се износ од 6.000 евра, који је уплаћен по уговору за гаражно место рачуна на име цене за предметни стан. Тужиља је долазила у стан у време када су рађени груби радови.

Утврђено је да се ВВ уселио у предметни стан 2009. године (записник о примопредаји 15.05.2009.године), а стан је у децембру 2011. године продао туженом ГГ зато што је морао и желео. Пре усељења, на захтев ВВ у стану су рађене грађевинске измене, мењана је електроинсталација, која је била другачија од пројектоване. Сада пок. ЖЖ је са туженим ЕЕ закључио наведени уговор о суинвестирању јер хтео да не плати капиталну добит, а тужени ЕЕ је имао финансијске проблеме у току предметне изградње, због чега се договорио са туженима сада пок. ЖЖ и ВВ, да им на име дуга за извршене послове на изградњи објекта уступи спорни стан. Тужени ВВ је дуговао туженом ГГ, те му је продао стан на име тог дуга. Првостепени суд је утврдио из исказа ИИ, оца тужиље, да је са тужиљом у време када су долазили да је иселе из стана у ... улици, ишао да види шта је са станом у ... улици, те како је стан био заузет и усељен, тужиља је поднела тужбу у овој парници 2012. године зато што је била принуђена да се исели из стана у улици ... Према исказу сведока ЈЈ, који је 2007.-2009. године изводио радове на електроинсталацији целе зграде у ..., он зна да се у предметни стан уселио ВВ и са њим се договаро о позицијама додатних електроинсталација током изградње, а сећа се да је било доста измена у грађевинским радовима (померање зидова) и додавању електроинсталација, све по налогу ВВ и договору са надзорним органом.

Према исказу тужиље, обилазила је градилиште у лето или јесен 2009. године, није никог затекла у стану, није имала кључ од предметног стана, већ је човек са градилишта откључавао и закључавао стан. Стан је био завршен неких 80%, а и 2010. године је обилазила стан, сарађивала са извођачима, уместо каде тражила је туш кабину, померао се зид ради повећања дневног боравка и више ништа није мењано, није тражила да се постави биде у купатилу и није сарађивала са електричарима јер није имала потребу. После извесног времена појавила се са оцем и затекла закључан стан у коме се налазио ВВ, а када је позвала туженог ЕЕ сазнала је да је стан добијен као компензација. Тужиља је дошла у зграду и представила се туженом ВВ да је купац, питала је да ли неко продаје или издаје стан, а он је рекао да продаје предметни стан. Стан у ... улици је користила до 2012. године и тужба је поднета када је сазнала да је тужени ВВ у предметном стану.

Према исказу туженог ЕЕ, који је саслушан замолним путем пред Основним

судом у Пожаревцу Пом 1007/2017-52 на рочишту одржаном 31.07.2017. године, са тужиљом је закључио уговор о суинвестирању и уговор о купопродаји гаражног места, тужиља је уплатила укупно 53.000 евра, вратио јој је половину износа, уз договор да за износ новца који није враћен добије други стан исте квадратуре на другој локацији, те је у договору са тужиљом продао је предметни стан и уговор закључио са ЖЖ, оцем туженог ВВ, који није у потпуности исплатио стан. Није упознао туженог ВВ да је предметни стан продао тужиљи. Познато му је да у стану становао тужени ВВ и није му познато шта се даље дешавало са станом.

Према исказу туженог ВВ, са туженим ЕЕ сачињен је уговор о суинвестирању и део цене од 40% је била компензација у вези испоруке електроматеријала, а 60% од 53 м² је плаћено по цени од 1.350 евра по м². На локацију је долазио од самог почетка док стари објект није био срушен, и у предметном стану је живео три године и нико га ниједног тренутка није обавестио да постоји други власник. Мењао је пројекат, померао зидове и то је тужиља сазнала од њега, када је дошла да се распита да ли неко продаје стан, а такође и електроинсталација је рађена мимо пројекта. У стан се уселио 2009. године, радио је намештај по мери и после две године боравка у стану, исти је огласио ради продаје. Долазили су разни купци, зграда није имала технички пријем и стан није могао да се укњижи. Тужиља је долазила код њега и то у више наврата, два пута је долазила као купац, а трећи пут са супругом и тада је сазнао да је она наводно власник стана. Када је долазила као купац, он јој је причао као и сваком купцу, указивао је да је померио зидове, радио инсталације у купатилу, мењао електрику. Сви на градилишту су знали да је то ... стан. Отац му је стан поклонио, а он је тај стан продао туженом ГГ 2012. године, који му је исплатио цену. Предметни стан је продао зато што је морао и желео. Зграда је била завршена крајем 2008. године, струја је пуштена пред Нову годину, кључеве од стана је имао раније пошто је обављао радове у том стану, а у мају месецу 2009. године је сачињен записник о пријему кључева и био је у поседу стана, све до марта 2012. године. За тужиљу је сазнао први пут 2011. године, када је долазила као купац. У купатилу је цела инсталација промењена, направљен је биде, убацио је зидове и туш кабину, купатило је повећао због бидеа, комплетну електричну инсталацију је радио по својој идеји и у пројекту целе зграде наведено не постоји. Струју је пријавио у петом или шестом месецу 2009. године, када се уселио, на интерфону и вратима стана је писало ... Тужени ЕЕ никада није рекао да предметни стан припада тужиљи и за тужиљу је сазнао када се појавила као купац. Након сазнања да и тужиља има уговор о суинвестирању у вези предметног стана звао је ЕЕ, а он је рекао да нема разлога да се брине и да ће то решити.

Према исказу туженог ГГ, купио је предметни стан, исплатио је цену од 78.000 евра и договорио усељење у марту месецу 2012. године, када се и уселио у стан, а у јуну 2012. године се у стан усељава његов син са супругом. У међувремену му је син рекао да је у стан долазио свекар тужиље, саслушани сведок ЗЗ, који је рекао да је тај стан под спором и да то није њихов стан. Не познаје ЕЕ и када је сазнао за спор, звао је ВВ и тада је сазнао да је била посета неке госпође, која је тврдила да је она купила тај стан. Концепт за уговор о купопродаји је сам направио, уз консултацију пријатеља, поседује сва фотокопирана документна - уговор између сада пок. ЖЖ и ЕЕ, ВВ му је показао

документна, договорено је да сада пок. ЖЖ поклони ВВ стан, а да он прода исти њему, из разлога што је сада пок. ЖЖ продао стан на ..., купио себи други стан и како му је остало пара, те да не би платио капиталну добит, купио је предметни стан и поклонио исти сину ВВ. Стан се разликује у грађевинским радовима у односу на остале станове у згради по зидовима, који нису на истом месту, по електроинсталацији, која је из врло скупог иностраног програма. Табла за осигураче и осигурачи нису стандардне уградње, што указује на додатну инвестицију, коју је самоиницијативно извршио тужени ВВ и није имао разлога да посумња да предметни стан није његово власништво. Он дуго познаје породицу ... и продавац му је приложио записник о примопредаји стана и потврда о примопредаји је доказ да је стан и исплаћен. Износ од 18.000 евра је исплатио у кешу, а 60.000 евра је дао туженом ВВ да купи машину за аутоматско нарезивање навоја за породични бизнис породице ... почетком 2011. године, а о куповини стана су причали касније јер се у међувремену развео и био му је потребан стан.

Према исказу туженог ДД, брата туженог ВВ, он је туженог ЕЕ упознао крајем 2006. године, зна да су услови куповине стана број 11 на трећем спрату били 40% компензација и 60% исплата у новцу и у стану је био када су се договарали преградни зидови, померање зидова, договори са водоинсталатером. Такође је договорана електроинсталација у стану, пошто је она другачија од свих других станова, као и електрогалантерија, а зграда је завршена крајем 2008. године и тужени ВВ се уселио у мају 2009. године и у том стану је био до марта 2012. године, пошто је стан продат туженом ГГ. Зна да се тужиља појавила као купац, када је стан објављен на продају, а када се други пут појавила, тада је рекла да је већ купила тај стан. Док је његов брат тужени ВВ живео у стану нико није долазио у вези стана, све док није објављено да се стан продаје.

Оценом изведених доказа, првостепени суд је закључио да је тужиља испунила своје уговорне обавезе из предметног уговора о суинвестирању, да тужени ЕЕ није испунио своје обавезе, већ након што је закључио и оверио уговор о суинвестирању са тужиљом 19.06.2006. године за предметни стан, закључио је и оверио уговор о суинвестирању 08.11.2006. године са сада пок. ЖЖ за стан број 12 на предметној адреси, а потом анекс тог уговора, који је оверен 14.02.2007. године, у ком је констатовано да је грешком у основном уговору наведен број стана 12, да се ради о стану број 11, да је потписао тужиљи изјаву која је оверена 05.10.2012. године, у којој стоји да је са тужиљом закључио предметни уговор о суинвестирању и 03.11.2006. године уговор о купопродаји за гаражно место и да су од стране именоване као суинвеститора, односно купца, испуњене све обавезе - плаћање у целости. Како је тужиља прва закључила уговор о суинвестирању, којим је стекла право својине на предметном стану, применом члана 20. и 21. Закона основама својинскоправних односа у вези са чланом 70. став 2. и 72. истог закона, њена се државина подразумева, законита је и савесна, те је одлучено као у изреци побијане пресуде у ставу четвртм и петом изреке.

Како је тужени ЕЕ пренео право својине на предметном стану број 11 тужиљи, није могао право својине на истом пренети на сада пок. ЖЖ јер је то право изгубио приликом овере уговора о суинвестирању са тужиљом, па с обзиром да нико не може пренети на другог више права него што има, суд је утврдио да је

основан тужбени захтев тужиле за ништавост означеног уговора о суинвестирању и анекс истог, који су закључени између ЕЕ, као инвеститора и сада пок. ЖЖ, као суинвеститора, да је, такође, основан и захтев за ништавост уговора о поклону предметног стана, закључен између сада пок. ЖЖ, као поклонодавца и његовог сина туженог ВВ, као поклонопримца, као и да је основан захтев за ништавост уговора о купопродаји предметног стана закључен између туженог ВВ, као продавца и туженог ГГ, као купца. Првостепени суд налази да је ЕЕ закључио уговор о суинвестирању са сада пок. ЖЖ јер је имао финансијске проблеме у току изградње, да је сада пок. ЖЖ закључио уговор о суинвестирању зашто што није хтео да плати капиталну добит након продаје другог стана, те да се ЕЕ договорио да ВВ, коме је дуговао новац за извршене послове на изградњи објекта да му уступи означени стан преко сада пок. ЖЖ, упознао га је да стан припада тужилци и очекивао да ће изградити додатне станове у другом објекту и понудити тужилци да узме други стан, односно да уколико она то не жели, да туженом ВВ преда други стан, а да он врати тужилци стан број 11, да прода новоизграђени стан и од тих пара измири дуговање према туженом ВВ и тако ослободи стан број 11, за који никада није направљен коначни обрачун. Тужени ВВ је продао предметни стан зато што је морао и желео и био је дужан туженом ГГ. Првостепени суд закључује да су између тужених уговори закључивани због дуговања, да је реч о симулованим правним пословима, да су сви тужени несавесни, па је одлучено као у ставу првом, другом и трећем изреке првостепене пресуде, применом члана 103. Закона о облигационим односима, имајући при томе у виду да нико не може пренети на другог више права него што има, а све се односи на уговоре закључене након што је тужилка закључила и оверила уговор о суинвестирању и исплатила цену.

Правилно је првостепени суд донео решење садржано у ставу шестом изреке побијане пресуде, којим је дозвољено преиначење тужбе и уређење тужбеног захтева из разлога наведених у образложењу првостепене пресуде, која одлука није доведена у сумњу жалбеним наводима туженог ГГ.

Међутим, основано тужени у жалбама оспоравају побијану пресуду у преосталом делу из разлога што је првостепени суд из утврђених чињеница извео неправилан закључак о постојању других чињеница на којима је заснована побијана пресуда, као и због погрешне примене материјалног права.

Међу парничним странкама је спорно ко има јаче право у погледу права својине на предметном стану, који је био предмет више уговора: уговора о суинвестирању градње, који је тужилка закључила са инвеститором туженим ЕЕ, уговора о суинвестирању са анексом истог који су закључили сада пок. ЖЖ, као суинвеститор и тужени ЕЕ, као инвеститор, уговора о поклону између сада пок. ЖЖ, као поклонодавца и туженог ВВ, као поклонопримца и уговора о купопродаји између туженог ВВ, као продавца и туженог ГГ, као купца, с тим да је спорно и претходно правно питање да ли су набројани уговори у којима су уговорне стране тужени и сада пок. ЖЖ ништави или не, као и питање савесности уговорних стана.

Првостепени суд је утврдио да су уговор о суинвестирању и анекс истог закључени између сада пок. ЖЖ, као суинвеститора и инвеститора туженог ЕЕ, као и уговор о купопродаји између туженог ВВ, као продавца и туженог ГГ, као

купца ништави из разлога што су закључени због тога што је инвеститор имао дуг према суинвеститору из пословног односа и због тога што је продавац имао дуг према купцу, такође из међусобног пословног односа, те да су стога стране уговорнице несвесне. Наиме, околност да су у вези спорног уговора о суинвестирању и анексу истог стране уговорнице постигле споразум да се исплата у вези суинвестирања врши тако да суинвеститор учествује у градњи предметног стана делом испоруком електроматеријала за објекат, а делом готовинским плаћањем у сразмери 40:60, с тим да су уговорени динамика и обим плаћања - готовинско 42.800 евра и уградња електроматеријала вредности 28.345 евра, као и да је евентуално продавац из спорног уговора о купопродаји био дужник купца, а по основу неког другог правног посла и да је дуговао купцу одређени новчани износ, те да је постигнут договор да се део износа купопродајне цене (60.000 евра) измири из дуваног новчаног износа, на који начин се решавала финансијска страна уговора, не чини стране уговорнице несавесним и предметне уговоре ништавим правним пословима у смислу члана 103. Закона о облигационим односима. Такође, и околност да сада пок. ЖЖ закључењем уговора о суинвестирању, анекса истог и уговора о поклону са својим сином, није постао обвезник пореза на капиталну добит, што је питање пореског поступка, не чини наведене правне послове ништавим.

Имајући у виду предметне уговоре о суинвестирању, основ стицања својине на спорној непокретности је изградња исте средствима суинвеститора и не ради се о купопродаји непокретности, већ о финансирању и изградњи средствима суинвеститора са циљем стицања власништва на изграђеној непокретности. Ради се о стварању нове ствари. Имајући у виду да постоје два уговора о суинвестирању и то уговор о суинвестирању, који је закључила тужила и уговор о суинвестирању са анексом, који је закључио сада пок. ЖЖ, да је предметни стан тек изградњом постао засебна ствар на којој се може имати државина и стећи право својине, те да је утврђено да је примопредаја изграђеног стана извршена 15.5.2009. године сада пок. ЖЖ на основу наведеног уговора о суинвестирању са анексом, које је закључио сада пок. ЖЖ, као суинвеститор и у исти се уселио његов син, тужени ВВ, који је стан у току градње и након уселења опремио у складу са својим потребама и у стану неометано живео непуне три године, а при томе, да нема доказа да је постојала примопредаја изграђеног стана тужили, погрешан је закључак да је тужена стекла својину на предметном стану изградњом стана.

Погрешно је из утврђеног чињеничног стања првостепени суд закључио да је тужени ГГ несавестан стицалац предметног стана. Наиме, имајући утврђено чињенично стање, да је предметни стан оглашен за продају (у вези оглашене продаје је и тужила долазила ради разгледања стана, представљајући се као заинтересовани купац), да је туженом ГГ, као купцу, предочен уговор о суинвестирању са анексом и записник о примопредаји стана, да је уговором о поклону пренета својина на стану туженом ВВ, сину сада пок. ЖЖ, који је располагао станом спорним уговором о купопродаји, да је цена стана исплаћена на начин како су се продавац и купац договорили (делимично у готовини, а делимично гашењем обавезе дуваног износа) и да је купцу предат стан у државину, те да тужени ГГ није знао да је тужила имала закључен уговор о суфинансирању изградње предметног стана са инвеститором туженим ЕЕ (у вези

ког уговора није извршена примопредаја стана) погрешно првостепени суд закључује да тужени ГГ није био савестан и да је у обавези да тужиљи преда у државину предметни стан, а све имајући у виду одредбе члана 41. Закона о основама својинскоправних односа. При томе се има у виду да није ништав уговор о продаји стана због тога што продавац није био његов власник (члан 460. ЗОО).

Из наведених разлога, применом одредаба члана 401. тачка 2. и члана 394. став 1. тачка 4. ЗПП одлучено је као у ставу првом и другом изреке пресуде.

Имајући у виду наведено преиначење, те успех парничних странака у овој парници, тужиља је у обавези да туженима ВВ, ДД и ЂЂ да накнади трошкове спора и то ВВ за приступ ангажованог адвоката на четири рочишта за главну расправу по 38.250,00 динара, приступа на једно рочиште које није одржано у износу од 21.375,00 динара и састав жалбе у износу од 67.500,00 динара, а солидарно туженима ВВ, ДД и ЂЂ за приступ на десет рочишта за главну расправу у износу од по 38.250,00 динара, приступ на два неодржана рочишта у износу од по 21.375,00 динара, све увећано за 100% због заступања 3 странке и све са законском затезном каматом од извршности одлуке до исплате, те је тужиља у обавези да туженом ГГ накнади трошкове спора за ангажованог адвоката и то за састав једног поднеска износ од 33.750,00 динара, приступ на шеснаест рочишта за главну расправу у износу од по 38.250,00 динара, за приступ на три неодржана рочишта у износу од по 21.375,00 динара и састав жалбе 67.500,00 динара, све сагласно члану 153, 154, 163. и 165. ЗПП и важећој Адвокатској тарифи, те је применом члана 401. тачка 3. ЗПП одлучено као у ставу трећем изреке пресуде.

Имајући у виду успех парничних странака у жалбеном поступку, применом члана 153, 154, 163. и 165. ЗПП одлучено је у ставу четвртом изреке, те је тужиља у обавези да солидарно туженима ВВ, ДД и ЂЂ накнади трошак састава жалбе 67.500,00 динара, увећано за 100% због заступања 3 странке, док је захтев тужиље за накнаду трошкова састава одговора на жалбе неоснован.

**Председник већа-судија
Меланија Сантовац, ср.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић