



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5822/22
27.09.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија: Зорице Ђаковић, председника већа, др Драгице Попеску и Светлане Павић, као чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Иван Марић, адвокат из Београда, Држићева број 5/37, против туженог ББ из ..., ради чинидбе, одлучујући о жалби тужиље, изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду 1П 12962/18 од 09.06.2022. године, у седници већа одржаној дана 27.09.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиље АА из ... и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду 1П 12962/18 од 09.06.2022. године.

Образложење

Ставом првим изреке побијане пресуде Вишег суда у Београду 1П 12962/18 од 09.06.2022. године одбија се тужбени захтев тужиље АА из ..., којим је тражила да се обавезе тужени ББ из ... да јој преда у својину и посед три стана, и то стан... површине 53 м2 на трећој етажи зграде, стан ... површине 47,82 м2 и стан ... површине 75,76 м2, оба на трећој етажи зграде у улици ... број ... у ..., изграђена на кат.парцели ... КО ..., све у року од 15 дана, под претњом принудног извршења, као неоснован. Ставом другим изреке побијане пресуде одлучено је да свака страна сноси своје трошкове поступка.

Против ове пресуде, благовремену жалбу изјавила је тужилја, побијајући је из свих законских разлога прописаних чланом 373. ЗПП.

Апелациони суд у Београду испитао је побијану пресуду у смислу одредбе члана 386. ЗПП ("Сл. гласник РС" бр. 72/11, са свим изменама и допунама), нашавши да је жалба неоснована.

У спроведеном поступку нису причињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачке 1, 2, 3, 5, 7. и 9. ЗПП, на које повреде овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности, нити су причињене повреде из тачке 12. ове законске одредбе, имајући у виду да пресуда садржи јасне разлоге о битним чињеницама, те се иста може испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилја АА је од туженог ББ, као инвеститора, купила три стана у изградњи, и то стан број ... - површине 53 м² на трећој етажи, стан број ... површине 49,60 м² и стан ... - површине 82,59 м² у поткровљу и три гаражна места у заједничкој гаражи у згради означеној бројевима 1, 2 и 3 у улици ... бр. ... у ... на кат.парцели ...КО ..., за које непокретности му је исплатила износ од 300.000 евра, док су уговор о купопродаји закључили и оверили дана 19.06.2014. године, код Другог основног суда у Београду под бројем Ов.бр. 32794/14. Услед измена у документацији, са тужилђом је закључио анекс уговора којим је утврђено да се станови ... и ... налазе на трећој етажи, а не на поткровљу и да стан ... има површину од 47,82 м², а ... од 75,76 м². Пре тога је тужени закључио уговор о заједничкој градњи са ортаком, ВВ, који је судски оверен под бројем Ов.бр. 7231/2009, а који је споразумно раскинут дана, 27.12.2012. године, зато што тужени, као инвеститор-градитељ, није започео, нити извршио своје уговорне обавезе, те се уговор ни делимично, ни у целини није реализовао. Наведеним писменим споразумним раскидом уговора о заједничкој изградњи је одређено да ће уговорне стране (ББ и ВВ) свој однос из уговора и анексе који се раскидају регулисати на други начин, другим уговорним односом. Грађевинска дозвола, решење о измени грађевинске дозволе и употребна дозвола, издати су ВВ, као инвеститору, која је завршила изградњу објекта и привела га намени, с тим да између ње и туженог није сачињен нови уговор о регулисању међусобних односа. Према потписаној потврди о пријему документације од туженог од 04.10.2010. године, ВВ је као суинвеститор примила фотокопију купопродајног уговора закљученог између тужилђе и туженог за станове ... (површине 53,0м²), ... (површине 49,60м²) и... (површине 82,59 м²), у улици ... број ... у..., а тужени јој је приложио на увид признаницу о исплати купопродајне цене станова, којом се потврђује да су станови исплаћени у целости и да је ВВ сагласна са купопродајним уговором који прихвата, као веродостојан. ВВ је наведене станове продала трећим лицима и оверила уговоре о купопродаји са њима код нотара ... Против ње се води низ кривичних поступака ради фалсификовања исправе, разних злоупотреба и продаје непокретности више пута. Тужени у Катастру непокретности није уписан као власник предметних станова, већ су уписана трећа лица.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, донета је побијана пресуда на основу чл. 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа (ЗОСО), те члана 37. ст. 1. и 2, чл. 45, 70 ст. 1. и 2. и члана 74. став 1. истог закона, којом је одбијен тужбени

захтев, пошто тужени није уписан као власник предметних станова, већ трећа лица, па није пасивно легитимисан за предају истих тужили, у смислу члана 37. ЗОСО, којом је прописано да власник може тужбом захтевати од држаоца повраћај индивидуално одређене ствари, али да мора доказати да на ствари чији повраћај тражи има право својине, као и да се ствар налази у фактичкој власти туженог, а што овде није случај.

Овај суд налази да је одлука правилна и на закону заснована

Наиме, уговор о купопродаји између ББ, као инвеститора и продавца и АА, као купца, закључен је 01.07.2010. године, док је анекс тог уговора закључен између парничних странака 15.08.2014. године и њиме је прецизиран купопродајни уговор у погледу површине и етажне на којој се налазе станови ... и Очигледно је да је тај анекс закључен након споразумног раскида уговора о заједничкој градњи од 27.12.2012. године, између ББ, као инвеститора-градитеља и ВВ, као суинвеститора, закљученог 2009. године и овереног пред Трећим општинским судом у Београду под Ов.бр. 7231/09. Међутим, тужени је и након тога, представљајући се као инвеститор и продавац непокретности овде тужили, анексом прихватио измену купопродајног уговора у погледу површине и етажне станова ... и ... и примио исплату купопродајне цене непокретности од тужиле у целости. Није од значаја за овај спор чињеница да је тужилца поднела тужбу у предмету Вишег суда у Београду П број 9837/18, ради накнаде штете против овде туженог, ВВ, јавног бележника, ..., који је противзаконито оверио купопродајне уговоре са трећим лицима и јавног извршитеља, нити што је у међувремену дошло до поништаја решења РГЗ СКН Вождовац бр. 952-02-5-231-9150/2019 од 25.08.2020. године, у делу којим се одбија захтев који је поднела овде тужилца за ревизију укњижбе објекта у улици ... изграђеног на кат.парцели ..., уписаног у ЛН ... КО ..., па се дозвољава понављање поступка окончаног решењем РГЗ СКН од 15.01.2015. године, јер тужени према утврђеном чињеничном стању није у фактичком поседу спорних непокретности које је прометовао тужили, нити је у Катастру уписан као власник истих, па је правилна је одлука првостепеног суда, имајући у виду да тужени у конкретном случају нема пасивну легитимацију да би одговорио захтеву тужиле за предају у својину и посед предметних непокретности, те су неосновани наводи жалбе тужиле и не могу утицати на другачију одлуку овога суда.

Наиме, неосновано се жалбом наводи да је првостепени суд требало да прекине овај поступак до окончања поступка по захтеву тужиле за понављање поступка пред Катастром, као по претходном питању, те да би тада тужилца била омогућена да прецизира тужбени захтев и обухвати целокупну процесну заједницу, а што без другостепеног решења није била у могућности да учини, имајући у виду да је тужбу могла да усмери против ВВ, чије име је очигледно знала пошто ју је већ тужила ради накнаде штете у предмету пред Вишим судом у Београду, а тужбу је морала да усмери и против трећих лица која су уписана као власници на непокретности које је тужилца купила.

Са свега изложеног, одлучено је као у изреци пресуде, на основу члана 390. ЗПП.

Председник већа-судија

Зорица Ђаковић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић