



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 61/2025
05.03.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у парници тужиоца ГП „ПЕПО“ д.о.о., Београд, чији је пуномоћник Ивица Чолак, адвокат из ..., против туженог Пословни систем „СТАНКОМ“ а.д. у стечају, Београд, чији је пуномоћник Жељана Милетић, адвокат из ... и умешача на страни туженог АА из ..., чији је пуномоћник Ана Спајић, адвокат из ..., ради излучења, вредност предмета спора 14.212.164,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4272/23 од 13.09.2024. године, у седници одржаној 05.03.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4272/23 од 13.09.2024. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 517/19 од 20.04.2023. године, у ставу I изреке, одбијен је предлог умешача на страни туженог за прекид поступка до правноснажног окончања парнице Привредног суда у Београду П 5814/19. Ставом II изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца против туженог којим је тражио да се утврди да је титулар права својине као и да исте излучи из стечајне масе туженог и преда у државину тужиоцу следеће непокретности: стан бр. 21 на трећем спрату, површине 39,92 м2 ламела бр. 1 у стамбено-пословном објекту у Београду, на локацији ..., блок ..., ул. ...124 у Београду; стан 6 на првом спрату, површине 38,38 м2, ламела бр. 3, стан 20, на четвртном спрату, површине 38,29 м2, ламела бр. 3, стан 21 на четвртном спрату, површине 38,54 м2, ламела бр. 3, у стамбено-пословном објекту у Београду, на локацији ..., блок ..., ул. ...128 у Београду; стан бр. 32 на четвртном спрату, површине 93.66 м2, ламела бр. 4, стан бр. 36 у поткровљу, површине 38,64 м2, ламела бр. 4, у стамбено-пословном објекту у Београду, на локацији ..., блок ..., ул. ...130 у Београду; локал бр. 1 у приземљу, површине 39,22 м2, ламела 5, стан бр. 2 на првом спрату, површине 88,27 м2, ламела 5, стан бр. 6. на другом спрату, површине 88,27 м2, ламела 5, стан бр. 10, на трећем спрату, површине 88,27 м2, ламела 5, у стамбено-пословном објекту у Београду, на локацији ..., блок ..., ул. ...132 у Београду. У Ламели 4, стамбено-пословног објекта у Београду, на локацији ..., блок ..., ул. ...130 у Београду: Ниво 1 – гараже које су ближе описане у овом ставу изреке пресуде, Ниво 2 - гараже које су ближе описане у овом ставу изреке

пресуде. У Ламели 5, стамбено-пословног објекта у Београду, на локацији ..., блок ..., ул. ...132 у Београду: Ниво 1 - гараже које су ближе описане у овом ставу изреке пресуде, Ниво 2 - гараже које су ближе описане у овом ставу изреке пресуде, све на локацији ... у Београду, на грађевинској парцели „486-2” која је формирана од кат. парцела бр. 1990/1, 1988/1, 1989/4, 2008/3, 1989/1, 1992/1, 2007/4, 1993/5 1992/8 и 1993/7 КО Чукарица, а што је тужени дужан да призна, трпи и омогући тужиоцу да упише своје право својине у земљишним, катастарским и другим службеним књигама у којима се уписује ово право, као неоснован. Ставом III изреке, обавезан је тужилац да плати туженом износ од 840.610,00 динара на име трошкова парничног поступка са законском затезном каматом почев од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 4272/23 од 13.09.2024. године одбијена је жалба тужиоца као неоснована и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 517/19 од 20.04.2023. године у ставовима II и III изреке.

Против наведене правноснажне пресуде, тужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао правноснажну пресуду применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 ... 10/23), па је утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиоца као извођач и правни претходник туженог, као инвеститор, били су у пословном односу по основу Уговора о грађењу од 09.07.2009. године, поводом изградње блока ... на локацији „...“ у Београду. Уговором су регулисани услови и начин плаћања па је одређено да је извођач дужан да фактурише извршене радове путем месечних и годишњих ситуација, као и коначном ситуацијом и фактуром, да је инвеститор дужан да привремену ситуацију оверену или неоверену или оверену у неспорном делу, са образложењем врати извођачу, да је рок за закључење уговора о преносу некретнине, до висине оверене ситуације, 5 дана по добијању захтева извођача са дефинисаном непокретности у вредности оверене ситуације. Као прилог уговора достављен је и табеларни приказ станова, локала и гаража на овој локацији од 09.07.2009. године, као и рекапитулација слободних садржаја са укупном површином од 2567,54 м² и њихов табеларни приказ. Закључен је и Анекс 1 наведеног уговора од 02.06.2010. године, где је одређено да су некретнине које ће се извођачу преносити по основу оверене ситуације, првенствено слободне некретнине које се граде у предметном објекту. У случају да вредност изведених радова пређе вредност расположивих некретнина у предметном објекту инвеститор је дужан да обезбеди за плаћање некретнине у другим објектима, а ако њима не располаже да изведене радове плати на рачун извођача.

Између парничних странака закључен је и Уговор о грађењу од 19.08.2009. године, који је за предмет имао извођење радова на машинском малтерисању зидова и плафона у поступку градње пословног дела објекта „...“, локација „... падина“ у Београду са Анексом бр. 1 од 19.08.2009. године и Анексом бр. 2 од 20.08.2009. године.

Утврђено је да је закључен и Протокол од 20.11.2009. године којим је предвиђено да инвеститор остаје у обавези да извођачу измири обавезе по основу коначног обрачуна и примопредаје радова изведених на објекту „Кула ...“, уплатом по регулисању свог финансијског стања, а до тада се обавезује да ће извођачу обезбедити и пренети непокретности за које извођач обезбеди купце у Блоку ... и објекту „Кула ...“.

На основу овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови, полазећи од одредби чланова 20. и 33. Закона о основама својинско-правних односа, закључују да се нису стекли законски услови за стицање права својине, па са тим у вези и услови за излучење непокретности из стечајне масе туженог на основу одредбе члана 112. Закона о стечају.

Према изнетој аргументацији, тужилац није доставио доказе о стицању својине на непокретностима које је определио тужбеним захтевом. Из садржине предметних уговора произлази да је постојао споразум странака о преносу права власништва на непокретностима које се граде ради намирења тужиоцевог потраживања по овереним ситуацијама, али такве уговоре тужилац није доставио. Такође, према садржини Протокола од 20.11.2009. године, јесте постојала обавеза туженог да пренесе тужиоцу некретнине на предметној локацији, али није одређено о којим конкретним непокретностима је реч, нити су о томе приложени докази. Другостепени суд посебно указује да је, према садржини Протокола, примарни начин извршења обавеза инвеститора има према извођачу уплата на рачун, а да ће се ради регулисања сложене финансијске ситуације и док се ти финансијски односи не разреше, обезбедити извођачу пренос права на непокретности за које он обезбеди купца. Тужилац није пружио доказе да су уговори о преносу некретнина закључени.

Ревизијом тужиоца оспорава се изнето становиште нижестепених судова. Ревидент указује да непокретности наведене у тужбеном захтеву нису произвољно одређене, већ су наведене у прилогу Уговора о грађењу од 09.07.2009. године и биле су намењене тужиоцу као накнада за изведене радове. Сматра да нижестепени судови погрешно инсистирају на чињеници да тужилац није доставио уговоре о преносу права на предметним непокретностима јер је тужени био тај који се обавезао да уговоре сачини и закључи а да Протокол није изменио важеће уговоре. Позива се на члан 22. став 1. Закона о основама својинско-правних односа, наводећи да је тужилац својим радом и средствима изградио спорне непокретности што је утврђено вештачењем. Указује и на члан 15. и 16. ЗОО, сматрајући да је тужени повредио обавезу извршења и дужност да не наноси штету.

Ревизија није основана.

Правилан је закључак нижестепених судова да тужилац у парници за излучење није доказао постојање ваљаног правног основа за стицање права својине на спорним непокретностима, па самим тим ни услове за њихово излучење из стечајне масе у смислу члана 112. Закона о стечају. Према одредби члана 20. Закона о основама својинско-правних односа, право својине на непокретности стиче се, између осталог, по самом закону или на основу правног посла. Када је у питању правни посао он мора имати јасно идентификован предмет а када се ради о објектима у изградњи он се индивидуализује на основу правоснажне грађевинске дозволе и техничког описа из пројекта. Уговор мора испуњавати и услов форме коју налаже закон. У конкретном случају, из утврђеног

чињеничног стања произилази да између правних претходника парничних странака јесте постојао споразум да се накнада за изведене радове регулише преносом у својину непокретности, из табеларног приказа слободних а у вредности оверених ситуација, али такви уговори нису закључени. Постојање обавезе туженог да накнадно закључи уговор о преносу и тако измири дуговање, као и постојање табеларног приказа непокретности које могу бити предмет преноса, не представља доказ стицања својине.

Неосновано се ревизијом указује на примену члана 22. став 1. Закона о основама својинско-правних односа, будући да се наведена одредба односи на стицање права својине на новој ствари коју лице створи од свог материјала својим радом, док се у конкретном случају не ради о ситуацији да је тужилац грађењем постао власник непокретности које су, иначе, предмет инвестиционе изградње туженог, већ је његов однос са туженим био заснован на уговору о грађењу а уговор о грађењу је уговор о делу у смислу чл. 630 Закона о облигационим односима, са стипулисаним начином плаћања, укључујући и могућност намирања преносом непокретности. Из тог разлога, тужилац није могао стећи право својине на становима, локалима и гаражама у оквиру објекта који је градио инвеститор, само на основу чињенице да је учествовао у њиховој изградњи, будући да извођење радова само по себи не доводи до стицања својине на непокретности која је предмет инвестиције туженог.

Такође, правилно су нижестепени судови оценили да се одредбе Протокола од 20.11.2009. године не могу тумачити као акт којим је извршен пренос права својине на конкретним непокретностима, већ искључиво као документ којим су стране уредиле начин измирења обавеза и потврдиле обавезу будућег закључења уговора о преносу. Сам протокол не садржи идентификацију непокретности које би биле предмет преноса у корист тужиоца, нити представља правни посао који би могао бити основ за стицање права својине.

Наводи ревизије да тужилац није могао доставити уговоре о преносу јер их тужени није сачинио, не могу довести до другачије одлуке. Наиме, пропуст друге уговорне стране да испуни обавезу закључења уговора о преносу може евентуално бити основ за накнаду штете али не може заменити доказ о стицању права својине, који је нужен за излучну тужбу у стечају.

Следом наведеног, Врховни суд је применом одредбе члана 414. Закона о парничном поступку одлучио као изреци.

**Председник већа – судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

**За тачност отправа
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**