



Република Србија
Привредни апелациони суд
7 Пж 2122/15
24.06.2015. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Слободанке Виденовић, председника већа, судије Јасминке Обућине и судије Мирослава Николића, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., ул. ..., кога заступа пуномоћник Ана Матић Алимпијевић, адвокат из Београда, ул. Петра Коњовића бр. 12в, против туженог ГП "РАД" ДП у стечају из Београда, ул. Косовска бр. 31, кога заступа пуномоћник Бранислав Поповић, адвокат из Београда, ул. Катанићева бр. 16/3, ради утврђења права својине и излучења непокретности, вредност предмета спора 3.000.000,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Привредног суда у Београду 17 П 8243/13 од 09.02.2015. године, у седници већа одржаној дана 24.06.2015. године, донео је

ПРЕСУДУ

I ПРЕИНАЧАВА СЕ пресуда Привредног суда у Београду 17 П 8243/13 од 09.02.2015. године у ставу I, II и IV изреке и ПРЕСУЂУЈЕ СЕ:

УСВАЈА СЕ тужбени захтев тужиље АА из ..., па се утврђује да је тужиља стекла искључиво право својине на непокретности која се налази у ..., ул. ..., у објекту ..., блок "...", на ... спрату, ознаке ..., уговорене површине 54,79 м², изграђене површине 66,99 м², бр. 26, који се налази у стечајној маси туженог ГП "Рад" ДП у стечају из Београда, што је тужени дужан да призна и омогући тужиљи да на основу ове пресуде упише право својине на стану, без даљег присуства и одобрења туженог.

УСВАЈА СЕ тужбени захтев тужиље, па се тужени обавезује да тужиљи преда непокретност која се налази у ..., ул. ..., у објекту ..., блок "...", на ... спрату, ознаке ..., уговорене површине 54,79 м², изграђене површине 66,99 м², бр. ..., испражњен од свих лица и ствари.

Обавезује се тужени да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 685.100,00 динара, у року од 8 дана од пријема пресуде.

II ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиље и ПОТВРЂУЈЕ СЕ иста пресуда у ставу III изреке.

III Обавезује се тужени да тужиљи накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 160.600,00 динара, у року од 8 дана од пријема пресуде.

Образложење

Првостепеном пресудом у ставу I изреке, одбија се тужбени захтев тужиље којим је тражила да се утврди да је стекла искључиво право својине на непокретности која се налази у ... у ул. ..., у објекту ..., блок "...", на ... спрату,

ознаке ..., уговорене површине 54,79 м2, изграђене површине 66,99 м2, бр. ..., који се налази у стечајној маси туженог, а што би тужени био дужан да призна и омогући тужиљи да на основу ове пресуде упише право својине на наведеном стану, без даљег присуства и одобрења туженог, у ставу II изреке, одбија се тужбени захтев тужиље којим је тражила да се тужени обавезе да тужиљи преда непокретност из става I изреке, испражњен од свих лица и ствари, у ставу III изреке, одбија се предлог тужиље да се забрани туженом да прода или на било који начин располаже непокретношћу из става I изреке и у ставу IV изреке, обавезује се тужиља да туженом накнади трошкове поступка у износу од 440.400,00 динара, у року од 8 дана од пријема пресуде.

Благовременом жалбом, тужиља побија наведену пресуду због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, па у смислу жалбених навода предлаже да се побијана пресуда преиначи и усвоји тужбени захтев, а тужени обавезе да тужиљи накнади трошкове првостепеног и другостепеног поступка.

Испитујући правилност и законитост побијане пресуде, у смислу одредбе члана 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да је жалба тужиље основана.

У доношењу побијане пресуде нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Побијана пресуда нема недостатака због којих се не може испитати, изрека пресуде је јасна, а образложење садржи разлоге о битним чињеницама који нису противречни изведеним доказима, па су неосновани жалбени наводи тужиље о битним повредама поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, учињеним у доношењу побијане пресуде.

Према чињеничном стању утврђеном до закључења главне расправе, предмет тужбеног захтева је утврђење права својине и предаја стана бр. ..., који се налази у ..., у ул. ..., у објекту ..., Блок "...", на ... спрату, ознаке ..., уговорене површине 54,79 м2, изграђене површине 66,99 м2, док је предлогом за одређивање привремене мере тражено да се туженом забрани да прода или на било који начин располаже описаном непокретности. У току поступка је неспорно утврђено, да је између парничних странака закључен Уговор о изградњи и продаји станова у стамбеном блоку "... објекат ..., код туженог заведен под бројем ... на дан године, чији је предмет стан бр. ... који се налази на ... спрату површине 54,79 м2 по цени од 23.285.750,00 динара која је фиксна, уколико се уплати до 02.04.1992. године, док је рок завршетка изградње станова до октобра 1992. године. Наведени уговор је оверен пред Четвртим општинским судом у Београду под бројем II Ов 3665/1995 од 06.09.1995. године, а по прибављеној сагласности Министарства финансија од 22.12.1994. године. Неспорно је и да стан који је предмет спора постоји у стечајној маси туженог и да је у стечајном поступку оспорен захтев тужиље за његово излучење.

Из налаза и мишљења вештака економско-финансијске струке од 09.12.2010. године утврђено је, да је дана 06.05.1992. године код туженог прокњижена уплата у износу од 23.285.750,00 динара извршена од стране ББ, те да је приложеном потврдом туженог бр. ... од 15.08.1997. године потврђено да је по наведеном уговору уплата купопродајне цене извршена у целости, односно да расположиви докази у списима потврђују да је тужиља уговорену цену за предметни стан исплатила у целости. Из допунског налаза и мишљења вештака економско-финансијске струке од 12.04.2011. године утврђено је, да је тужени

приложио доказ о уплати купопродајне цене стана, да је у изводу Службе за платни промет бр. 602 од 06.05.1992. године евидентирана уплата износа од 23.723.683,11 динара када су на рачун туженог и приспела наведена средства, а да је с обзиром на висок ниво инфлације у том периоду тужила мање уплатила у односу на уговорену цену за 34%, односно за 23.991,40 дем.

Из налаза и мишљења вештака грађевинске струке ВВ од 22.03.2010. године и изјашњења од 24.08.2010. године, утврђено је да је на основу извршеног увида на лицу места, као и увида у техничку документацију-архитектонско грађевински пројекат изведеног стања од октобра 2001. године, да стан бр. ... на спрату у објекту ... Блок "... " у ... у ул. ... има ознаку ... и укупну пројектовану површину од 66,99 м², да је разлика између пројектоване и уговорене површине стана 12,20 м², да је стамбени објекат у коме се налази предметни стан грађен без грађевинске дозволе и да није у потпуности завршен због чега се не може добити употребна дозвола, али да је изграђен у грађевинском смислу, односно да су изведени претежно сви груби грађевински радови, уграђена сва фасадна столарија, делимично изведени и грађевинско-занатски радови, без изведених осталих занатских инсталатерских радова. Из налаза и мишљења вештака грађевинске струке ГГ од 23.06.2014. године и усменог изјашњења, а који је налаз сачинио користећи налаз вештака грађевинске струке ВВ сачињеног по захтеву стечајног управника дана 15.09.2008. године на околност стања објекта-степен завршености објекта и идентификације простора са израчунатим површинама, као и утврђивања вредности изведених радова и преосталих радова за завршетак објекта, утврђено је да се стан бр. ... на ... спрату пословно-стамбеног објекта у ... у ул. ..., који је предмет Уговора о изградњи и продаји станова у стамбеном блоку "... " објекта ... од 17.03.1992. године, налази у западном делу објекта, на крају левог дела ходника гледано из степенишног простора и једнострано је оријентисан према ... улици, да је предметни стан у пројекту стамбено-пословног објекта ... из јуна 1992. године на основи ... спрата, означен као стан типа ..., а у пројекту изведеног стања из октобра 2001. године као стан бр. ..., да је предметни стан у односу на претходно решење из 1992. године проширен, тако што су му придодате заједничке просторије - оставе и део приступног ходника, да је садашња површина предметног стана према пројекту изведеног стања 66,99 м², те да је степен завршености радова на изградњи стана, сагледавајући изградњу целокупног објекта 53,2%, а исти је релативно мали због неопходне санације изведене армирано-бетонске конструкције. Такође је утврђено да је предметни стан према степену изграђености издвојен као засебна грађевинска целина, али да се због неопходне санације носеће конструкције и неизграђености заједничких инсталационих водова не може издвојити као независна функционална целина.

Тужени је оспорио тужбени захтев наводећи да предметни стан не постоји, да тужила тражи утврђење права својине на стану који није предмет уговора парничних странака јер је за 12,20 м² веће површине и има другачију структуру од стана који је био предмет уговора, као и да је тужила уплатила 34% мање од уговореног износа цене. Такође је истакао приговор пресуђене ствари у односу на део захтева који се односи на предају стана, а с обзиром да је првостепеном пресудом донетом у овом предмету 11 П 4051/10 од 24.05.2011. године у ставу 2 изреке правноснажно одлучено да се одбија тужбени захтев тужиле, да се обавезе тужени да тужили преда предметни стан у посед, испражњен од свих лица и ствари, као преурађен.

Основано се жалбом тужиље указује да је првостепени суд на правилно и потпуно утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право када је закључио, да тужилац не поседује ваљан правни основ за стицање права својине у виду закљученог уговора са туженим, односно да није постао ванкњижни власник описаног стана и да није стекао право да му тужени исти преда у државину. При томе је одлучујући о захтеву тужиље за предају стана правилно закључио, да одбијањем тужбеног захтева као преурањеног по првобитно донетој пресуди у истом спору 11 П 4051/10 од 24.05.2011. године, није настала сметња за поново подношење тужбе са таквим захтевом, јер је мериторно одлучено о захтеву тужиоца који у том тренутку није доспео, па су наступањем услова за подношење тужбе престали разлози због којих је тужбени захтев претходно био одбијен. Дакле, одбијање претходно поднетог тужбеног захтева за исту правну ствар не значи самим тим да је у питању правноснажно пресуђена ствар, јер је о истом одлучено пресудом од 24.05.2011. године тако што је одбијен због преурањености. То значи да се не ради о правноснажно пресуђеној ствари, већ да се по тужби није могло поступати јер нису били испуњени законски услови, односно да тужбени захтев није био доспео за пресуђење.

Стицање права својине на непокретности регулисано је Законом о основама својинско-правних односа. У смислу одредбе члана 20. тог закона, право својине стиче се по закону, на основу правног посла и наслеђивањем. За стицање права својине на непокретности на основу правног посла потребно је да постоји правни основ стицања права својине-уговор о купопродаји непокретности оверен код надлежног суда, као и да је стицалац својине ово своје право уписао у земљишне књиге. Уколико из различитих разлога стицалац својине не изврши упис овог свог права у земљишне књиге, такав стицалац постаје ванкњижни власник који ће овај свој статус задржати све до тренутка када се буду стекли услови за упис и када ће он постати земљишно-књижни власник. У конкретном случају утврђено је, да међу странкама постоји пуноважан Уговор о изградњи и продаји као правни основ стицања својине на ствари за коју је налазом вештака грађевинске струке утврђено да се налази у незавршеном објекту, али који је у том степену завршености изведених радова да се може извршити његова индивидуализација и предаја тужиоцу. Наиме, спроведеним грађевинским вештачењем од стране вештака ГГ који је при изради користио налаз вештака ВВ утврђено је, да је предметни стан чија је продаја уговорена између странака у површини од 54,79 м² на ... спрату означен бројем ..., у пројекту изведеног стања из октобра 2001. године означен као стан бр. ... и да је у односу на пројектно решење из 1992. године проширен тако што су му придодате заједничке просторије - оставе и део приступног ходника, тако да садашња површина предметног стана у складу са пројектом изведеног стања износи 66,99 м², да је исти издвојен као засебна грађевинска целина, а да се због неопходне санације носеће конструкције и неизграђености заједничких инсталационих водова не може издвојити као независна функционална целина. Разлика између уговорене и пројектоване површине предметног стана је 12,20 м², а степен завршености радова на изградњи стана у односу на добијену површину од 66,99 м² процењен је на 53,2%. Између странака је уговорена фиксна цена уколико тужиља плати исту до 02.04.1992. године у уговореном износу, а како је према налазу и мишљењу вештака економско-финансијске струке уговорена цена плаћена дана 06.05.1992. године, то је због високог нивоа инфлације у том периоду обрачунато да је тужиља уплатила мањи део купопродајне цене за 34%, односно да је платила 66% на име купопродајне цене, а што је иначе 54% од површине стана која је добијена,

односно од 66,99 м2. Будући да је степен завршености радова 53,2%, произлази да је тужила као купац платила део цене који оправдава степен завршености објекта. Када је степен завршености објекта такав да се конкретни стан може индивидуализовати, а купац је платио цену најмање у оном проценту који је и проценат завршености објекта, излучно право му се може признати и објекат предати излучењем из стечајне масе.

Првостепени суд погрешном применом одредбе члана 296. став 1. Закона о облигационим односима закључује и да се плаћање купопродајне цене стана које је по потврди туженог извршило треће лице ББ не може прихватити као релевантан доказ да је обавеза из уговора испуњена. Одредбом члана 296. став 1. Закона о облигационим односима прописано је, да обавезу може испунити не само дужник, него и треће лице, а ставом 2. истог члана прописано је, да је поверилац дужан да прими испуњење од сваког лица које има неки правни интерес да обавеза буде испуњена. Како је према налазу и мишљењу вештака економско-финансијске струке утврђено, да је дана 06.05.1992. године код туженог евидентирана уплата купопродајне цене из међусобно закљученог уговора странака, а коју је платио ББ, произлази да је уговорена цена плаћена у смислу одредбе члана 296. став 1. Закона о облигационим односима.

Како је код утврђених чињеница, извршене процене степена завршености објекта уз јасно опредељење могућности индивидуализације наведеног стана с обзиром на степен завршености целог објекта, те да је купац платио цену у оном проценту који је проценат завршености објекта, првостепени суд погрешно закључио да тужила као купац стана који није завршен, излучним захтевом у стечају грађевинског предузећа које је стан градило неосновано тражи да се утврди право својине и наведени стан излучи из стечајне масе стечајног дужника, првостепена пресуда је морала бити преиначена признавањем права својине и предајом – излучењем из стечајне масе.

У складу са преиначеном одлуком суда о главној ствари и одлука о трошковима поступка подлеже преиначењу, па у смислу одредби члана 153. и 154. Закона о парничном поступку, тужилји која је успела у спору припадају опредељени трошкови и то на име састава тужбе у износу од 16.500,00 динара, на име састава 7 поднесака у износу од по 16.500,00 динара, на име заступања на 12 одржаних рочишта за главну расправу у износу од по 18.000,00 динара, на име приступа на 2 неодржана рочишта у износу од по 9.750,00 динара, на име присуствовања на 3 вештачења у износу од по 18.000,00 динара, на име састава жалбе од 22.07.2011. године у износу од 33.000,00 динара, на име трошкова вештачења у износу од 103.000,00 динара, на име судске таксе на тужбу у износу од 63.800,00 динара и на име судске таксе на пресуду у износу од 63.800,00 динара, а што све укупно износи 685.100,00 динара.

Из наведених разлога, а применом одредби члана 394. став 1. тачка 4. Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци под I.

У делу побијане пресуде којим је одбијен предлог тужилје за одређивање привремене мере којим би се забранило туженом да прода или на било који начин располаже непокретношћу, због неиспуњености услова из одредбе члана 296. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу, побијана пресуда је потврђена са разлога што су правноснажним пресуђењем престали разлози за одређивање привремене мере која би важила до правноснажног окончања парнице у којој је одређена, а због чега је применом одредбе члана 401. став 1. тачка 2. Закона о парничном поступку, одлучено као у ставу II изреке.

Тужилца је успела у спору, па јој припадају трошкови другостепеног поступка на име састава жалбе у износу од 33.000,00 динара, на име судске таксе на жалбу и другостепену одлуку по жалби у износу од по 63.800,00 динара, а што све укупно износи 160.600,00 динара, које је дужан да накнади тужени, а на који начин је одлучено као у ставу III изреке.

ЈО/ТМ/СР

Председник већа – судија
Слободанка Виденовић, с. р.

За тачност отправка,