



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
2 Пж 4947/21
08.07.2021. године
Београд

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Горана Савића, председника већа, судије Вере Тешић и судије Бранке Жерајић, у правној ствари тужиоца-противтуженог АА из, ул., кога заступа Никола Козомора, адвокат из, против тужених: (1) НIGRADE ДОО У СТЕЧАЈУ из Новог Сада, ул. Гајева бр. 1/2, кога заступа Горан Топић, адвокат из Новог Сада, (2) противтужиоца-туженог реда ББ из,, кога заступа Бојан Буха, адвокат из и тужене (3) ВВ из, ул., ради утврђења права својине и излучног права по тужби и по противтужби, вредност предмета спора по тужби 39.440,00 евра, вредност предмета спора по противтужби 32.417,00 евра, одлучујући о жалби тужиоца-противтуженог изјављеној против пресуде Привредног суда у Новом Саду 11. П-621/2020 од 25.03.2021. године, у седници већа одржаној дана 08.07.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

I – ОДБИЈА СЕ жалба тужиоца-противтуженог АА из, као неоснована, па се **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда у Новом Саду 11. П-621/2021 од 25.03.2021. године у ставовима I, II, V и VI изреке.

II – ОДБАЦУЈЕ СЕ жалба тужиоца-противтуженог АА из изјављена против пресуде Привредног суда у Новом Саду 11. П-621/2021 од 25.03.2021. године на ставове III и IV изреке, као недозвољена.

Образложење

Побијаном пресудом Привредног суда у Новом Саду 11. П.621/2020 од 25.02.2021. године у ставу I првом изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца-противтуженог АА којим тражи да се утврди да је стекао ванкњижно право својине на непокретности – двособном стану бр. површинем2 на спрату вишеспратне зграде бр., ламела у у ул., изграђене на катастарској парцели бр. у КО, Ставом II утврђено је да је противтужилац ББ, на основу Уговора о купопродаји у изградњи Ов. II од године, стекао право својине на непокретности – двособном стану бр. површинем2 на спрату вишеспратне зграде бр., ламела у у ул., изграђене на катастарској парцели бр. у КО, Ставом III одбачена је противтужба у делу којим је траћено да тужени Хиграде д.о.о. у стечају Нови Сад и тужена ВВ признају и трпе утврђење права својине из става II. Ставом IV добијен је тужбени захтев противтужиоца-туженог ББ којим је тражио да се утврди његово излучно право, као и ослобађање и предају у посед наведеног става, док је ставовима V и VI одлучено о трошковима поступка.

Благовременом жалбом тужилац-противтужени побија првостепену пресуду у целини због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права и предлаже да Привредни апелациони суд преиначи побијану пресуду и усвоји примарни тужбени захтев, а одбије противтужбени захтев и обавезе тужене на сношење трошкова парничног поступка које је опредељено тражио или отвори главну расправу и одлучи о тужбеном и противтужбеном захтеву.

Одговор на жалбу није поднет.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 386. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/2011, 49/2013, 74/2013 и 55/2014), Привредни апелациони суд налази да жалба тужиоца-противтуженог није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није било битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. Закона о парничном поступку, на које Привредни апелациони суд као другостепени суд пази по службеној дужности сходно правилу из члана 386. став 3. Закона о парничном поступку, а нема нити битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку на коју се неосновано жалбом указује, јер је пресуда разумљива и садржи јасне разлоге о битним чињеницама у складу са стањем процесне грађе, на основу којих разлога се правилност пресуде може испитати.

Поступак у овој правној ствари инициран је тужбама тужилаца који су тражили утврђене права својине на ставу у у ул. бр., у ламели, стан бр. на спрату, пројектоване нето површине одм², по којим тужбама је првостепени суд спојио поступке.

Решењем Врховог касационог суда Прев 1/2019 од 07.11.2019. године, ставом првом усвојена је ревизија туженог-противтужиоца. Ставом другим укинута је пресуда Привредног апелационог суда Пж 5052/2018 од 27.09.2018. године, у делу одлуке из става 2. тачка 1, 2, 3. и 4. као и пресуда Привредног суда у Новом Саду П. 1236/17 од 29.05.2018. године, у делу одлуке из става I, V и VI и у том делу враћен првостепеном суду на поновно суђење.

Према чињеничном стању утврђеном до закључења главне расправе утврдио, тужилац-противтужени АА из је био у уговорном односу са правним претходником туженог првог реда по основу уговора о купопродаји непокретности у изградњи закљученог дана године и овереног код Општинског суда у под ОV1 од године. Уговорне стране су сагласно констатовале да је правни претходник туженог првог реда инвеститор изградње стамбеног објекта на катастарској парцели бр. ...у КО у у ул. бр. и да тужилац-противтужени у ламели стамбеног објекта купује стан у изградњи бр. на спрату, пројектоване нето површине одм² за цену од евра у динарској противвредности од динара, као и да је тужилац-противтужени на дан потписивања уговора (дана године) платио правном претходнику туженог првог реда целокупан износ цене од евра у динарској противвредности од динара (члан 1. и 2. уговора), с тим да је крајњи рок за завршетак изградње предметног стана године.

Тужени-противтужилац ББ из је такође био у правном односу са правним претходником Туженог првог реда по основу уговора о купопродаји непокретности у изградњи закљученог дана године и овереног код Општинског суда у под Ов. II ... од године. Уговорне стране су сагласно констатовале да је правни претходник туженог првог реда инвеститор изградње стамбеног објекта на катастарској парцели бр. у КО у у ул. бр. и да тужени-противтужилац у ламели стамбеног објекта купује стан у изградњи бр.... на спрату, пројектоване нето површине одм² за цену од евра у динарској противвредности која цена је у

целини измирена уплатом у корист „Fortuna D“ доо из Новог Сада у складу са уговором о цесији који ће Тужени првог реда закључити са својим повериоцем „Fortuna D“ доо из Новог Сада.

Тужена трећег реда је поднеском од 07.03.2012. године, признала тужбени захтев ББ.

Решењем Привредног суда у Новом Саду Ст 175/2020 од 02.09.2010 године, отворен је стечајни поступак над туженим Хиграде д.о.о. Нови Сад, а стечајни управник је обавештењем упућеним АА дана 01.11.2011. године и ББ 23.12.2010. године, одбио захтев за излучење стана. Дана 04.06.2014. године, стечајни управник је доставио захтев за печачење имовине стечајног дужника, уз навођење да ГГ, бивши директор и после отварања стечајног поступка располаже имовином, тако то је пуштао у посед, потписивао изјаве и обећавао замене станова који су дупло продати.

Првостепени суд је извршио идентификацију стана, преко вештака грађевинске струке, из ког произлази да је на дан 16.05.2018. године, изграђеност објекта 76,66% , а стана број на спрату 85,33%. Улазак у стан омогућио је ДД, док је АА изјавио да је у посед стана ушао године, у складу са договором са ГГ, претходним заступником туженог.

Из изведених доказа првостепени суд налази да је основан тужбени захтев противтужиоца-туженог другог реда ББ из, а да није основан тужбени захтев тужиоца-противтуженог другог ред АА из

По ставу првостепеног суда, када је више лица закључило посебне правне послове ради стицања права својине на исту непокретност, о јачем право суд одлучује применом начела савесности и поштења, као и забране злоупотребе права. Имајући у виду да су оба купца доказала да су исплатила купопродајну цену, сходно члану 305. став 1. Закона о облигационим односима, следи да по том основу тужиоци имају исти степен права. Надаље, првостепени суд је утврдио да је у поседу стана АА и ДД, који су изјавили да су у поседу стана од године, који навод је стечајни управник оспорио, а првостепени суд закључује да предаја стана у години, није могла бити извршена која према утврђеном степену изграђености није могла бити предата купцу. При том купац је уговорио степен изградње „кључ у руке“. Постављање врата на стану и улазак у стан од стране АА не чини истог законитим држаоцем већ се ради о узурпацији спорног стана. Из наведеног ступањем у посед узурпацијом нема никаквог утицаја на остваривање јачег права на спорном стану, па како је тужени-противтужилац ББ закључио уговор године, и први је исплатио купопродајну цену, па тиме и први извршио уговор, то је првостепени суд нашао да је исти стекао право својине на наведеном ставу, обзиром да се исти може идентификовати јер је изграђен у обиму од 85,33%. При том првостепени суд је имао у виду да је у време закључења уговора тужилац-противтужени могао знати, провером у књигама овере, да је наведени стан већ прометован, односно продат трећем лицу.

Првостепени суд је одбио наводе тужиоца-противтуженог да уговор туженог-противтужиоца није закључен од стране овлашћеног лица, јер је исти потписан од пуномоћника БЂ у име купца и законског заступника Хиграде д.о.о. Нови Сад у време закључења уговора. По потврди АПР законски заступници Хир гаде дрого. Нови Сад, на дан 16.05.2006. године, су ЕЕ и ЖЖ, а наведени уговор је оверен пред Општинским судом у под Ов. бр. П дана године.

Правни став првостепеног суда у целости прихвата Привредни апелациони суд, а наводима жалбе није доведена у питање законитост и правилност првостепене одлуке.

Тужилац-противтужени и тужени-противтужилац који претендују на својство излучних поверилаца на истом предметном стану, у конкретном случају доказују да имају правни основ за стицање права својине, и тај основ доказују уговорима о продаји

непокретности у изградњи које су закључили са правним претходником туженог првог реда.

Тужилац-противтужени доказује да се предметни стан налази у његовој државини, а тужени-противтужилац доказује да је у државину предметног стана тужилац-противтужени дошао на незаконит начин.

Стечајни управника туженог првог реда ЗЗ је на рочишту за главну расправу одржаном дана 06.10.2015. године, изјавила да јој није познато да је ГГ као заступник правног претходника туженог првог реда, пре отварања стечаја предао тужиоцу-противтуженом стан у државину с обзиром да је она тражила печатаћење свих станова и стамбеног објекта у којем се налази предметни стан, као и да предметни стан није био изграђен с обзиром на свега 50% изграђености. Тужилац-противтужени тврди да је још 2009. године стекао државину стана и да му је то омогућио заступник правног претходника туженог првог реда ГГ тако што му је дао кључ од улазних врата у стамбено-пословну зграду у којој се налази стан и није се противио да тужилац-противтужени о свом трошку постави улазна врата на стану. Из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке ИИ од године, произлази да је степен изграђености ламеле стамбено-пословне зграде у, ул. бр., је 76,66%, а да је степен изграђености стана 85,33%. Из наведеног се основано може закључити да је тужилац-противтужени могао физички ући у државину стана, али стицање државине на такав начин представља узурпацију од стране тужиоца јер му стан није званично предат, као незавршен. То значи да је правилно првостепени суд утврдио да је тужилац-противтужени у државини предметног стана, али му државина стечена узурпацијом не даје приоритет у односу на раније закључени уговор.

Нису основани жалбени наводи којим се указује да тужени-противтужилац није исплатио купопродајну цену, по уговору из 2006. године да потврда коју је издало Предузеће за производњу, промет и услуге „Fortuna D“ д.о.о. из Новог Сада којом се потврђује да је Тужени-противтужилац измирио све своје обавезе и да „Fortuna D“ д.о.о. из Новог Сада нема даљих потраживања у погледу куповине предметног стана, нема датум издавања и деловодни број, не прати Уговор о цесији, и не представља доказ да је купопродајна цена плаћена на благајни. Током поступка је утврђено да су радови које је изводило треће привредно друштво за Хиграде д.о.о. Нови Сад изведени, да су обавезе по том основу измирена, из чега следи да је током доказног поступка тужени-противтужилац доказао да је у целости измирио купопродајну по Уговору од 16.05.2006. године, а недостатак писаног уговора о цесији није од утицаја на одлуку, имајући у виду да је закључење таквог уговора могуће и усмено, а потврда издата од наведеног привредног друштва доказује измирење обавезе.

Нису основани наводи жалбе којим се указује да уговор од 16.05.2006 године, није закључен од стране овлашћених лица, који навод је цењен током поступка од стране првостепеног суда, имајући у виду да је уговор у име правног претходника туженог, потписан од стране тадашњем законског заступника туженог, који је и оверен у суду 2006. године.

Основано се у жалби тужиоца-противтуженог указује да тужилац-противтужени није могао имати сазнање о претходно закљученом уговору, јер подаци о овери уговора нису јавно доступни, па тужилац-противтужени и није могао знати да је наведеним станом већ прометовано, али наведени жалбени навод, иако основан, не може утицати на другачију одлуку у овом поступку.

Ово из разлога, што је неспорно током поступка доказано да су купци непокретности, стана који чини предмет овог поступка, у време закључења уговора поступали савесно, и у целости испунили своје уговорне обавезе. Пропуст и несавесност се огледа у поступању правног претходника туженог Хиграде д.о.о. из Новог Сада, који је свесно закључио више уговора и прометовао више пута са једном

непокретношћу, на који начин више лица има правни основ за стицање права својине. У тој ситуацији, током овог поступка спроведен је доказни поступак за утврђење јачег права својине. Како је утврђено да стан није предат у државину од стране туженог неком од купаца, већ је тужилац АА у државину ступио самоиницијативно, узурпацијом права, то чињеница постојања државине није наведеном лицу дала предност у односу на утврђење права својине. У ситуацији када оба купца, који имају исти степен квалитета правног основа, уговор о купопродаји, закључен у законом прописаној форми, по ком су испунили уговорне обавезе односно платили купопродајну цену, предност за утврђење права својине има лице које је раније закључило уговор и раније исплатило купопродајну цену, а то је ББ из

Нису основани ни жалбени наводи којим се указује на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање. Првостепени суд је извео све предложене доказе ради утврђена битних чињеница, и то поступајући по претходним налозима како из решења Привредно апелационог суда, тако и из решења Врховног касационог суда. Нових писаних доказа није било, а поновно извођење доказа на околност степена завршености стана приликом ступања у посед тужиоца-противтуженог не представља битну чињеницу, нити би се извођењем тог доказа утврдила чињеница која је од значаја за одлуку. Неспорно је да је тужилац-противтужени у поседу стана, да је у посед ушао када стан није био изграђен (ни даље није довршена градња), а у посед није ушао на основу записника о примопредаји пре отварања стечаја, а након отварања стечаја такву сагласност стечајног управника није имао, из чега следи да се поступком вештачења не би могла утврдити савесност државине.

Правилна је и одлука о трошковима поступка, донета правилном применом члана 153 и члана 154. Закона о парничном поступку.

Из напред изнетог, на основу члана 390. Закона о парничном поступку, одлучено је као у ставу I изреке ове пресуде.

Одлука у ставу II изреке ове пресуде донета је у применом члана 378. став 1. и 3. у вези члана 389. став 1. Закона о парничном поступку, имајући у виду да тужилац-противтужени жалбом оспорава побијану одлуку у целости, а да жалилац нема правни интерес за побијање одлуке у ставовима III и IV у ком делу је одлучено о захтеву противтужиоца-туженог ББ из

БЖ/ЈО

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА
Горан Савић, с. р.**

За тачност отправка