



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
11 Пж 5192/19
16.07.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Милице Милановић-Траиловић, председника већа, судије Данијеле Дукић и судије Снежане Илић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., ..., чији је пуномоћник Владан Златић, адвокат из Београда, ул. Војводе Миленка бр. 1/1, против тужених: 1. „FADESA“ д.о.о.-у стечају, Београд, ул. Васе Пелагића бр. 54, кога заступа Владимир Добрић, адвокат из Београда, ул. Бирчанинова бр. 15, 2. „DELTA LEGAL“ д.о.о. у стечају, Београд, ул. Водоводска бр. 172, кога заступа пуномоћник Радован Грујичић, адвокат из Београда, ул. Господар Јованова бр. 18/IV, 3. ПОСЛОВНИ СИСТЕМ „СТАНКОМ“ а.д.-у стечају, Београд, ул. Недељка Чабриновића бр. 65, кога заступа пуномоћник Маргита Сератлић, адвокат из Београда, ул. Крагујевачка бр. 16, ради утврђења права својине и излучења, вредност предмета спора 1.000.000,00 динара, одлучујући о жалби трећетуженог изјављеној против пресуде Привредног суда у Београду П 4054/18 од 02.04.2019. године, у седници већа одржаној дана 16.07.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба трећетуженог, па се **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда у Београду П 4054/18 од 02.04.2019. године.

Образложење

Побијаном пресудом у ставу I изреке утврђено је да тужилац има право својине на непокретности-.... стану, укупне површине ...м², означеног на тлонацрту као стан бр. ..., на ... спрату ламеле ... у саставу стамбено-пословног објекта у блоку ..., на углу ул. ... и ... у ..., на грађевинској парцели ... КО ..., што су тужени дужни да признају и трпе и да омогуће тужиоцу да упише своје право у јавним књигама. Ставом II изреке утврђено је излучно право тужиоца, па је обавезан трећетужени да излучи из стечајне масе и преда тужиоцу непокретност ближе уписану у ставу I изреке. Ставом III изреке обавезани су првотужени и трећетужени да тужиоцу солидарно исплате трошкове парничног поступка у износу од 324.250,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде до исплате.

Благовременом жалбом трећетужени побија наведену пресуду због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, погрешне примене материјалног права и битних повреда одредаба парничног поступка. Наводи да је током поступка спорио да је тужилац био у односу суфинансирања са првотуженим јер да би неко стекао такав статус треба да закључи писмени уговор са лицем које испуњава услове да буде

инвеститор градње објекта. Инвеститор градње објекта био је трећетужени на основу решења о одобрењу за изградњу од 09.08.2004. године. Даље указује да је првостепени суд пропустио да утврди да је првотужени продао стан тужиоцу дана 11.09.2007. године, и да је исти престао са изградњом већ 31.12.2007. године, три месеца од како је преузео обавезу да стан изгради до краја. Изградња је настављена 2014. године и од тада је радове на стану изводила “Бителић градња“. Степен изграђености предметног стана на дан отварања стечаја над првотуженим тј. на дан 27.09.2011. године био је између 32,17% и 43,81% услед чега првотужени није испунио своју уговорну обавезу и није саградио предметну непокретност, док је трећетужени преко трећег лица изградио спорни стан до 100% односно до потпуне изграђености, па је нејасан закључак првостепеног суда да је тужилац стекао право својине на предметном стану. Наводи да је тужилац већ пријавио своје новчано потраживање код првотуженог које му је признато. Предложио је да Привредни апелациони суд побијану пресуду преиначи тако што ће одбити тужбени захтев тужиоца у целости и обавезати га да трећетуженом надокнади трошкове поступка. Трошкове другостепеног поступка је опредељено тражио.

У одговору на жалбу тужилац је оспорио жалбене наводе трећетуженог и предложио да Привредни апелациони суд одбије жалбу и потврди првостепену пресуду.

Испитујући законитост и правилност првостепене пресуде у границама одређеним чланом 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да жалба трећетуженог није основана.

У првостепеном поступку нису учињене апсолутно битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. Закона о парничном поступку, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности.

Предмет тужбеног захтева је утврђење права својине на непокретности-стану са карактеристикама ближе описаним у изреци побијане пресуде, као и да се непокретност излучи из стечајне масе трећетуженог.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, тужилац је са првотуженим дана године, закључио Уговор о купопродаји непокретности, који за предмет има продају једног ... стана у изградњи, нето површине ...м2 на ... спрату, означеног на тлоцрту као стан бр. ... у ламели ..., у саставу стамбено-пословног објекта ... на грађевинској парцели ... КО ..., који се налази на углу улица ... и ... у ..., на локацији “...“. Првостепени суд закључује да је наведени уговор са становишта његове форме у складу са одредбама члана 4. Закона о промету непокретности и члана 458. став 3. Закона о облигационим односима. Првостепени суд утврђује да је трећетужени носилац грађевинске дозволе и да се сматра инвеститором предметног пословног објекта, али да је још за време његове изградње располагао предметним станом тако што је исти отуђио првотуженом. Првотужени и трећетужени су били у облигационом односу по основу Уговора о изградњи по систему „кључ у руку“ од године на основу ког уговора се првотужени обавезао да до године изведе све радове на завршетку објекта у блоку ..., који се састоји од ламела 1,2,3,4,5,6 и 7 на локацији „...“, укупне површине 12.367,95м2. Према члану 5. уговора, дефинисано је да ће трећетужени исплату накнаде за изведене радове вршити компензацијом на бази обострано потписане месечне реализације и то преносом права својине на непокретностима по прегледу непокретности опредељених за наплату радова. Првостепени суд закључује да је применом наведеног члана, између првотуженог и трећетуженог дана године закључен уговор о преносу права својине на непокретностима у изградњи, у ком уговору је констатовано да трећетужени на првотуженог преноси право својине на становима побројаним у члану 2. наведеног

уговора а међу којима је и предметни стан, као компензацију за радове који је до момента закључења овог уговора извео првотужени. Првостепени суд закључује да се предметни уговор о преносу права својине на непокретностима у изградњи односи само на радове који су изведени до тог момента, те да су се стога извршеном компензацијом угасиле обавезе уговорних страна у том делу, што значи да испуњење преосталог дела уговорне обавезе не утиче на оно што је већ испуњено и компензацијом угашено. Првостепени суд сматра да је првотужени примио накнаду за до тада изведене накнаде и да није од значаја да ли је у каснијој фази изводио радове првотужени или треће лице. Стога је првотужени могао да располаже станом у изградњи на основу наведеног уговора о преносу права својине на непокретностима у изградњи, што је он и учинио и своје право на основу уговора о купопродаји пренео на тужиоца.

Првостепени суд утврђује и да је тужилац исплатио првотуженом износ од 33.800,00 еура, те да је преостала обавеза тужиоца да исплати износ од 3.727,00 еура. Обавеза исплате преосталог износа доспева по уласку тужиоца у предметни стан, сходно члану 3. закљученог уговора, па како се исти налази у стечајној маси трећетуженог, те како његова предаја тужиоцу не зависи од воље првотуженог, првостепени суд закључује да није могуће дословно применити одредбу члана 4. уговора којим је предвиђено да исплатом укупне цене купац постаје искључиви власник предметне непокретности.

На овако утврђено чињенично стање, првостепени суд закључује да је тужилац власник предметне непокретности сходно члановима 20. и 33. Закона о основама својинскоправних односа. Како је првостепени суд закључио да тужилац има право својине на предметној непокретности, то је применом одредбе члана 50. став 1. и став 3. Закона о стечају обавезао трећетуженог да предметни стан излучи из стечајне масе и преда у државину тужиоцу.

Према налажењу Привредног апелационог суда, првостепени суд је правилно и потпуно утврдио чињенично стање и правилно применио материјално право утврдивши да је тужилац власник спорне непокретности-стана. Тужилац је право својине на непокретности стекао финансирањем његове изградње, сагласно устаљеној пракси овог и Врховног касационог суда. Према члану 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Првотужени и трећетужени су били у пословном односу по основу Уговора о изградњи по систему „кључ у руке“ од године, и којим је уговорено да ће трећетужени исплату накнаде за изведене радове вршити компензацијом и то преносом права својине на непокретностима, након чега је дана године и закључен уговор о преносу права својине на непокретностима у изградњи у ком уговору је констатовано да трећетужени на првотуженог преноси право својине, између осталог и на предметном стану као компензацију за радове које је до момента закључења овог уговора извео првотужени. Првотужени је са тужиоцем дана године закључио Уговор о купопродаји непокретности и својим новцем је учествовала у изградњи ове непокретности, плаћањем цене од 33.800,00 еура. То је, насупрот жалбеним наводима чини суинвеститором који поред тужених је уложио свој новац и по ком основу му припада право својине. Наиме, за оцену овог начина стицања својине на основу закона (финансирањем изградње, тј. улагањем новца у изградњи нове непокретности) битно је да се утврди да ли је уговор о продаји непокретности и изградњи закључен, да ли је купац платио цену у претежном делу и да ли је непокретност у довољној мери изграђена да се може идентификовати. Из чињеничног стања следи да су сва три услова испуњена. Наиме, тужилац је са првотуженим закључио пуноважан уговор исплатила првотуженом цену у претежном делу и

изграђена је тако да постоји у физичком смислу и може се разграничити од других непокретности.

Неосновани су и жалбени наводи којима се указује да тужилац није могао да закључи уговор о купопродаји предметног стана са првотуженим јер исти није био власник, с обзиром да из достављених доказа произилази да је првотужени имао право располагања предметним станом. Наиме, прво и трећетужени су били у односу инвеститора и суинвеститора, а како је то правилно закључио првостепени суд закључењем уговора о преносу права својине предметна непокретност је прешла у својину првотуженог, као компензација за до тада изведене радове. Чињеница да је у каснијој фази радове изводило треће лице, не утиче на стечено право својине првотуженог.

Како је првостепени суд правилно утврдио да тужилац има право својине на предметном стану у смислу члана 20. и 33. Закона о основама својинскоправних односа, то је правилна одредба првостепеног суда да се утврди излучно право тужиоца према трећетуженом на предметној непокретности, на основу члана 50. Закона о стечају.

Ни остали жалбени наводи трећетуженог нису од утицаја на законитост и правилност првостепене одлуке.

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

Са наведених разлога применом члана 390. Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци.

СИ/НМ/СР

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА
Милица Милановић-Траиловић, с.р.

За тачност отправка