



Република Србија  
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД  
3 ПЖ 5928/17  
06.12.2017. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

**ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД**, у већу састављеном од судије Александре Поповић, председника већа, судија Младена Николића и Драгољуба Јанковића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Алексић Владимир, адвокат из Инђије, против тужених: „БОН КОМЕРЦ ИНЖЕЊЕРИНГ“ ДОО - у стечају, из Инђије, кога заступа стечајни управник Зоран Борислав из Ердевика и тужених: ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ..., ДД из ..., ЂЂ из ... и ЕЕ из ..., које тужене заступа Дивљак Тијана, адвокат из Инђије, ради утврђења права својине и излучење из стечајне масе некретнине, вредност спора 4.565.787,11 динара, одлучујући о жалби тужиоца и тужених ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ и ЕЕ, изјављеним против пресуде Привредног суда у Сремској Митровици П 67/17 од 06.07.2017. године, у седници већа одржаној дана 06.12.2017. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**I ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужених ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ и ЕЕ и ПОТВРЂУЈЕ пресуда Привредног суда у Сремској Митровици П 67/17 од 06.07.2017. године у ставу I изреке.

**II УСВАЈА СЕ** жалба тужиоца АА, ПРЕИНАЧАВА пресуда Привредног суда у Сремској Митровици П 67/17 од 06.07.2017. године, у ставу II изреке, којим је одбијен тужбени захтев тужиоца за излучење из стечајне масе туженог „БОН КОМЕРЦ ИНЖЕЊЕРИНГ“ ДОО - у стечају, и то:

- Стана бр. ..., површине 49,86 м<sup>2</sup>, који се налази у ламели ..., стамбено – пословног објекта „...“ који је саграђен на кат. парц. бр. ... КО ..., део .... у ул. ... у ...,

и за утврђење да исти не улази у стечајну масу туженог „БОН КОМЕРЦ ИНЖЕЊЕРИНГ“ ДОО - у стечају, и ставу III изреке и ПРЕСУЂУЈЕ:

**Усваја се тужбени захтев тужиоца**, излучује се из стечајне масе туженог „БОН КОМЕРЦ ИНЖЕЊЕРИНГ“ ДОО - у стечају, из Инђије:

- стан бр. ..., површине 49,86м<sup>2</sup>, који се налази у ламели ..., стамбено - пословног објекта „...“ који је саграђен на кат. парц. бр.

... КО ..., део .... у ул. ... у ...,

и утврђује да исти не улази у стечајну масу туженог „БОН КОМЕРЦ ИНЖЕЊЕРИНГ“ ДОО - у стечају, из Инђије.

**Обавезују се тужени** да тужиоцу на име трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 612.750,00 динара, у року од 8 дана, од дана пријема писменог отправака пресуде.

### Образложење

Изрека првостепене пресуде гласи:

„ УСВАЈА СЕ тужбени захтев тужиоца, па се УТВРЂУЈЕ да је тужилац АА из ..., секао право својине у 1/1 делова по основу уговора о купопродаји непокретности – стана у изградњи од .... године, број Ов. I бр. ...:

- на стану бр. ..., површине 49,86 м2, који се налази у Ламели ..., стамбено – пословног објекта „...“, који је саграђен на парцели бр.

... КО ..., ... део .... у ул. ... бр. .... у ...,

па су тужени „Бон комерц инжењеринг“ ДОО - у стечају, из Инђије, ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ..., ДД из ..., ЂЂ, ... и ЕЕ, ..., ..., дужни признати тужиоцу наведено право својине и трпети да се тужилац основном ове пресуде, по правноснажности исте, упише у јавни регистар непокретности који се води код РЗГ Служба за катастар непокретности ..., када се за то стекну услови.

Тужбени захтев тужиоца који гласи:

„ИЗЛУЧУЈЕ СЕ из стечајне масе туженог „Бон комерц инжењеринг“ ДОО - у стечају, из Инђије:

- стан бр. ..., површине 49,86 м2, који се налази у Ламели ..., стамбено – пословног објекта „...“, који је саграђен на парцели бр.

... КО ..., ... део ... у ул. ... бр. ... у ...

и утврђује да исти не улази у стечајну масу туженог „Бон комерц инжењеринг“ ДОО – у стечају из Инђије, што је тужени „Бон комерц инжењеринг“ дужан трпети. “

Се ОДБИЈА као НЕОСНОВАН.

СВАКА ПАРНИЧНА СТРАНКА СНОСИ СВОЈЕ ПАРНИЧНЕ ТРОШКОВЕ. “

Против наведене пресуде, жалбе су благовремено изјавили тужилац и тужене ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ и ЕЕ.

Тужилац првостепену пресуду побија у делу у којем је одбијен његов тужбени захтев, због погрешне примене материјалног права. У жалби наводи да је првостепени суд потпуно и правилно утврдио чињенично стање, али је погрешно применио материјално право у делу када је одлучивао о тужбеном захтеву којим се тражи излучење стана из стечајне масе, као и да је погрешно одлучио о трошковима поступка. Првостепени суд за своју одлуку којом је одбио наведени захтев тужиоца, наводи да је засниван на чињеници да се стан бр. ... не налази у стечајној маси туженог првог реда, већ да је исти предат у посед туженој првог

реда, ББ, услед чега је захтев и одбијен. У овом случају, се ради о непокретној ствари и државина на стану не подразумева стицање права својине, што би био претходни услов конзумирања излучног права. Тужена ББ има само државину, али не и остале елементе права својине, што би је чинило излучним повериоцем, док лична права над станом нема и државина је само фактичко коришћење ствари. У смислу жалбених навода, предложио је да се жалба усвоји, првостепена пресуда преиначи у побијаном делу и обавезу тужени да солидарно накнаде трошкове поступка тужиоцу.

Тужени ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ и ЕЕ, првостепену пресуду побијају у ставу I изреке, којим је усвојен тужбени захтев тужиоца, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права. Указује да првостепени суд није поступио у складу са смерницама и упутствима из одлуке другостепеног суда од 08.03.2017. године, којом је укинута раније донета пресуда. Истиче се да су жалиоци ранији стицаоци предметне непокретности у односу на тужиоца, да суд на погрешан начин утврђује тзв. продавца предметне непокретности, те првостепени суд прави разлику између „Бон комерц“ д.о.о. и „Бон комерц инжењеринга“ д.о.о., третирајући их као два различита правна лица, те закључује да су жалиоци предметни стан купили од невластника, тј. „Бон комерц“ д.о.о., док је тужилац купио стан од „Бон комерц инжењеринг“ д.о.о. као правог власника. Првостепени суд је пренебегаво наводе које су жалиоци истицали и доказивали у току првостепеног поступка, да су оснивачи и „Бон комерц“ д.о.о. и „Бон комерц инжењеринг“ д.о.о. чланови исте породице ЖЖ, да су оба правна лица регистрована на истој адреси, да је ЗЗ био истовремено оснивач „Бон комерц“ д.о.о. и оснивач и директор „Бон комерц инжењеринг“ у моменту продаје стана жалиоцима, да је првобитно власник земљишта на коме се гради предметна зграда био „Бон комерц“ д.о.о., да је 19.06.2009. године, на основу измена и допуна оснивачког акта „Бон комерц“ д.о.о. приступио као оснивач члан „Бон комерц инжењеринг“ д.о.о. и да је као неновчани улог уступио „Бон комерц инжењерингу“ д.о.о. кат. парц. бр. ... КО ..., те да грађевинска дозвола гласи на „Бон комерц инжењеринг“, а да је у потврди о почетку извођења радова без које се није могао подићи са градњом, стоји да ће радове изводити, да ће извођач бити „Бон комерц“ д.о.о., као и да је у потврди од 05.03.2010. године, одређен „Бон комерц“ д.о.о. као извођач радова. Дакле, чланови породице ЖЖ били су повезана физичка лица по сродничким односима, а да су то била два повезана правна лица преко капитала из сродника и преко Уговора о извођењу радова на изградњи предметне зграде – стана.

Правни претходник жалилаца и ББ ступили су у посед предметне непокретности, исплатили целокупну цену, ББ је извела и додатне радове на куповини и уградњи бамбусовог паркета, увођењу гасних инсталација, партиципације за струју и опреме за купатило, а да тужилац по том основу није имао никаквих улагања. Даље указује да су жалиоци преко правног претходника, пок. ИИ, платили купопродајну цену у износу од 42.120,00 Eur, а тужилац 38.890,00 Eur, да положај ББ као купца и тужиоца као купца, није био једнак и да начело савесности и поштења указује да је у оваквом стању ствари неправично да тужилац са својим пасивним ставом и чекањем да му првотужени прода завршени стан, буде јачи у правном основу у односу на жалиоце. ББ и ИИ, односно жалиоци, су све време овог посла савесна страна, јер нису могли да имају сазнање да је предметни стан продат другом лицу, тј. тужиоцу, јер у време закључења Уговора и Анекса 2009. и 2010. године, није био продат тужиоцу. Суд је пренебегаво наводе жалилаца да је тужилац приликом куповине стана био дужан

да провери у суду да ли је предметни стан већ прометован, тј. продат другом лицу, а да је то урадио, могао је да утврди да је стан продат ББ и пок. ИИ. У смислу жалбених навода, жалиоци су предложили да се жалба усвоји а првостепена пресуда у побијаном делу преиначи, јер је суд погрешно применио чланове 10, 12 и 13 Закона о облигационим односима, те члана 4 ст. 1 Закона о својинско правним односима и члана 31 и 34 Закона о привредним друштвима.

Испитујући правилност побијане пресуде, на основу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд је нашао да је жалба тужиоца основана, а да су жалбе тужених ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЋЋ и ЕЕ, неосноване.

Побијана пресуда донета је без битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374 ст. 2 Закона о парничном поступку, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности, док се жалбама тужиоца и наведених тужених, не указује на неке друге повреде које би биле битне.

Према стању у списима, тужилац захтевом из тужбе тражи да се утврди да је стекао право својине по основу Уговора о купопродаји непокретности - стана у изградњи од 29.06.2012. године, на стану број ..., ближе описаном у изреци и да су тужени дужни тужиоцу признати право својине и трпети да се тужилац основом пресуде по правноснажности, упише у јавни регистар, када се стекну услови, те такође, према туженом првог реда тражи утврђење излучног права и да наведени стан не улази у стечајну масу.

Првостепени суд утврђује да тужилац има правни интерес за подношење тужбе за утврђење права својине на стану и да стан не улази у стечајну масу туженог, обзиром да је исти стан два пута био предмет продаје и тужилац пресудом жели да за убудуће обезбеди и заштити своја права и отклони неизвесности у погледу права на стан.

Према чињеничном стању, утврђеном од стране првостепеног суда, „Бон комерц“ д.о.о. из Инђије, ул. Краља Петра I бб, је основан 10.02.1993. године, а чланови овог правног лица су ЈЈ са уделом од 41,82 %, КК са уделом од 41,82 % и ЗЗ са уделом од 16,36 %, при чему су ЈЈ и КК брачни другови, а ЗЗ и ЛЛ њихови синови.

Решењем Привредног суда у Сремској Митровици Ст. Бр. 14/13 од 10.09.2013. године, отворен је поступак стечаја над правним лицем „Бон комерц“ д.о.о. из Инђије.

„Бон комерц инжењеринг“ д.о.о. из Инђије, ул. Краља Петра I бб, је правно лице основано 07.05.2008. године, оснивач привредног друштва са 100 % удела је био ЗЗ, а решењем Привредног суда у Сремској Митровици Ст. Бр. 16/13 од 23.10.2013. године, покренут је претходни стечајни поступак над „Бон комерц инжењеринг“ д.о.о. из Инђије, док је решењем од 07.02.2014. године, отворен поступак стечаја над овим привредним друштвом.

Дана 19.06.2009. године, „Бон комерц“ д.о.о. из Инђије са једне стране и „Бон комерц инжењеринг“ д.о.о. из Инђије са друге стране, сачинили су измене акта о оснивању ДОО „Бон комерц инжењеринг“ и предмет измене акта о оснивању је приступање ДОО „Бон комерц“ као оснивача – члана, привредном друштву ДОО „Бон комерц инжењеринг“, који као неновчани улог уноси парцелу 2486/1, грађевинско неизграђено земљиште од 62 ара и 94 м<sup>2</sup>, уписан у ЗК ул. 1177 КО Инђија, процењене вредности 1.792.714,00 Еур, и стиче удео од 99,73 %.

Дана 25.06.2009. године, сачињен је Уговор о изменама акта о оснивању ДОО „Бон комерц инжењеринг“, поводом приступања друштву оснивача члана „Бон комерц“ д.о.о. из Инђије и уговор је оверен пред Општинским судом у Инђији, под бројем Ов. 5233/09 од 25.06.2009. године.

„Бон комерц инжењеринг“ ДОО из Инђије је као инвеститор дана 26.06.2009. године, Општини Инђија поднео захтев за издавање одобрења за изградњу комплекса стамбено – пословних објеката вишепородичног становања на делу парцеле до ул. ... фаза 1 и 2, на парцели ... КО ..., у ул. ... бр. ..., а решењем од 15.07.2009. године, Општина Инђија издала је „Бон комерц инжењеринг“ ДОО решење о одобрењу за изградњу комплекса стамбено – пословних објеката вишепородичног становања, фаза 1 и 2, на парцели ... КО ..., ул. ... бр. ..., те је наведено да се на основу истог не може приступити грађењу објекта, односно извођењу радова, али се може изградити главни пројекат, на основу ког се врши грађење, односно извођење радова.

Дана 21.12.2009. године, закључен је између „Бон комерц инжењеринг“ ДОО из Инђије, као стицаоца оснивачког капитала с једне стране и „Бон комерц“ ДОО из Инђије, као преносиоца оснивачког права, Уговор о промени оснивача Привредног друштва „Бон комерц инжењеринг“ ДОО Инђија, те су тим уговором регулисана међусобна права везана за пренос права удела основног капитала, чиме се врши промена оснивача предузећа „Бон комерц инжењеринг“ и то тако да се неновчани капитал уписан и унет од 99,73 % укупног капитала у непокретностима које чине непокретности уписане у ЗК ул. ... КО ..., парцела бр. ..., упише на оснивача стицаоца, ЛЛ, и то без накнаде. За „Бон комерц“ уговор је потписао КК, директор, а за „Бон комерц инжењеринг“ ЛЛ, директор. Уговор је оверен пред Општинским судом у Инђији под бројем Ов. ....

Решењем АПР од 07.09.2012. године, у регистар је уписана промена законског заступника „Бон комерц инжењеринг“ ДОО, тако што је брисан из регистра као директор ЛЛ, а уписан као директор ЗЗ, а решењем од 28.09.2012. године, уписана је у регистар промена везано за заступање, тако што је као лице овлашћено за заступање уписан и ЉЉ и уписана је промена обима овлашћења законског заступника ЗЗ.

Дана 25.11.2009. године, између „Бон комерц“ ДОО Инђија, као продавца с једне стране и ИИ и ББ из ..., као купаца с друге стране, закључен је Уговор о купопродаји непокретности и у уговору је констатовано да је продавац инвеститор на изградњи стамбено – пословног објекта у ..., ул. ..., на основу одобрења за изградњу општинске управе Инђија од 15.07.2009. године, да продавац није поднео захтев за пријаву почетка радова на изградњи и да купци купују стан у изградњи у стамбено – пословном објекту у Инђији, свако од купаца по ½ идеална дела. Продавац неопозиво и трајно продаје, а купци купују стан по систему „кључ у руке“ који се налази у ..., стамбено – пословни објекат, ламела ..., зграда ..., ул. ... и то двособан, површине 49,06 м<sup>2</sup>, по пројекту на ... спрату објекта, и то стан ..., за купопродајну цену од 42.190,00 Еур, са урачуним ПДВ-ом.

Према уговору, продавац је потврдио да је до дана овере примио од купаца износ од 32.300,00 Еур, у динарској противвредности, а да ће се остатак цене исплатити продавцу најкасније до изградње стана и ступања купаца у посед истог.

Уговором је констатовано да је продавац сагласан да се купац на основу уговора и потврде да је стан исплаћен у целости, може укњижити као власник на непокретности у земљишној књизи и катастру. Уговор је оверен под бројем Ов. ... године, пред Општинским судом у Инђији.

Дана 26.10.2010. године, између „Бон комерц“ доо из Инђије, као продавца с једне стране и ИИ и ББ из ..., као купаца с друге стране, закључен је Анекс Уговора о купопродаји непокретности, те је констатовано да је закључен Уговор о купопродаји, дана .... године између истих страна, за предметни стан ..., површине 49,06 м<sup>2</sup>, да је продавац .... године, пријавио почетак радова и да купци

желе да замене стан који је предмет уговора, за други стан у истој згради који се налази на ... спрату, ознаке ..., те је констатовано да је предмет продаје стан у изградњи по систему „кључ у руке“ који се налази у стамбено – пословном објекту, ламела ... у ..., ..., двособан стан, пројектоване површине 49,06 м<sup>2</sup>, на ... спрату, стан .... Уговор је оверен под бројем Ов. ... дана .... године, пред Основним судом Сремска Митровица – Судска јединица Инђија.

ИИ преминуо је 08.06.2012. године. Решењем Основног суда Сремска Митровица – Судска јединица Инђија бр. Ов. ... од .... године, на заоставштини иза пок. ИИ из ..., коју између осталог чини право својине на основу Уговора о купопродаји непокретности из 2009. године, оглашени су за наследнике по основу закона: ББ, супруга, ћерке ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ и ЕЕ, сви по 1/6 делова, а решење је правноснажно 17.11.2012. године.

Дана 29.06.2012. године, између „Бон комерц инжењеринг“ д.о.о. из Инђије, као продавца с једне стране и ММ и АА из ..., као купаца с друге стране, закључен је Уговор о купопродаји непокретности стана у изградњи, те је констатовано да је продавац инвеститор на изградњи стамбено – пословног објекта у ул. ... бр. ... у ..., на парцели ... са одобрењем за изградњу од .... године, да је „Бон комерц инжењеринг“ истовремено и продавац некретности која је предмет уговора, стан ..., пројектоване површине 49,86 м<sup>2</sup>, ламела ..., на ... спрату, купопродајна цена је 38.890,00 Еур, те је у уговору констатовано да је цена исплаћена у целости, а да је планирани завршетак радова .... године.

У уговору је продавац дозволио купцима да се на основу уговора на предметном стану упишу као власници, без даљег одобрења ... од ... године.

У време закључења Уговора о купопродаји непокретности, АА није знао, нити је могао, нити га је неко обавестио да је стан .... био предмет другог Уговора о продаји, а у време закључења уговора стан је био изграђен, али није био довршен.

ББ није била обавештена да је „Бон комерц инжењеринг“ закључио Уговор о купопродаји стана ... са АА и ММ.

Из Листа непокретности бр. ... КО ..., део ..., утврђено је да је:

- у А листу уписана: парцела ..., као земљиште уз зграду, објекат у ул. ..., површине 62 ара 86 м<sup>2</sup>, као остало грађевинско земљиште у државној својини;
- у Б листу уписана је: Република Србија, као власник парцеле са правом коришћења у корист „Бон комерц инжењеринг“ д.о.о. Инђија, а у катастру није уписан објекат који је изграђен на парцели ...;
- у Г листу од 08.10.2013. године, уписана је забележба поднетог захтева за спровођење промене бр. 952-02-3494/13 ц, купопродајни уговор у корист АА и ММ, на стану ..., површине 49,86 м<sup>2</sup>, у ламели ..., на ... спрату;

такође, у ... листу од .... године, уписана је:

- забележба поднетог захтева за спровођење промене, купопродајни уговор у корист ИИ и ББ, Анекс Уговора од .... године у корист ИИ и ББ, стан ... спрат који мењају за стан ... спрат површине 49,84 м<sup>2</sup> и решење о оставини за пок. ИИ.

Око 20. јануара 2014. године, ВВ и НН су провером у РГЗ СКН Инђија, сазнали да је за стан ... закључен други Уговор о продаји, након чега су контактирали ЗЗ, који им је потврдио да је за стан ... закључен Уговор о продаји, са породицом АА.

Дана 28.01.2014. године, између „Бон комерц инжењеринг“ и ББ, сачињен је записник којим је констатовано да је по Уговору о купопродаји стана ...

исплаћена купо-продајна цена од 32.300,00 Eur, да је уговорена цена 42.110,00 Eur, да је на име 48 кирија по 150,00 Eur, ББ признато 5.400,00 Eur, да ће ББ извести радове од 2.210,00 Eur, и да ће пре предаје стана платити 2.200,00 Eur. Записником је констатовано да обавеза плаћања кирије престаје, а да је обавеза „Бон комерц инжењеринга“ да обезбеди руке за грејачке, водо - инсталатерске и електро – инсталатерске радове и да закључи Анекс са АА и да ће они одабрати други стан. ЗЗ, који је потписао записник испред „Бон комерц инжењеринг“ није обавестио о наведеном записнику АА.

Из исказа сведока ЗЗ, утврђено је да је у време сачињавања наведеног записника било извесно отварање поступка стечаја над туженим „Бон комерц инжењеринг“ да би сведок записник сачинио и са тужиоцем, да је дошао код сведока пре ББ, а да приликом сачињавања записника није ценио савесност тужиоца, односно тужене ББ, а да је исту ценио тада би записник сачинио са АА, обзиром да је тужилац у целости исплати цену.

ЗЗ је 06.02.2014. године, сачинио признаницу којом је потврдио да је на име уговорене цене за стан ... примио од ББ износ од 2.200,00 Eur, и да је уплата извршена преко „Грифом МБ“ ДОО из Инђије, Привредном друштву ЕД Рума, на име пуштања струје у улазу ... – објекта „...“, а након сачињавања Записника од 28.01.2014. године, ББ је добила кључеве од стана ... и налази се у поседу стана.

ЊЊ, који је у име и за рачун тужиоца обилазио предметни стан, је приликом обиласка стана затекао у стану ББ и сазнао од исте да је закључила Уговор о купопродаји, након чега је разговарао са ЗЗ, који му је рекао да ће настали проблем решити, очему је ЊЊ обавестио тужиоца.

Из исказа АА, саслушаног као парнична странка, утврђено је да се тужилац упознао са садржином Записника од 28.01.2014. године, да не зна како је дошао у посед тог записника, да је назвао телефоном ЗЗ који му је обећао други неодређен стан, али да након тога тужиоца није назвао.

Тужилац је у стечајном поступку Ст. Бр. 6/13 поднео стечајном управнику захтев за излучење предметног стана, а обавештењем од 10.04.2014. године, стечајни управник, ОО, обавестио је тужиоца да не прихвата захтев за излучење стана.

Из исказа сведока ОО, утврђено је да је у време отварања поступка стечаја над туженим „Бон комерц инжењеринг“, ламела ... у којој се налази спорни стан била делимично изграђена, али не и завршена, да станови у ламели ... нису били завршени, али да су били нумерисани, да у згради не постоји стан ..., већ стан ..., да је већина станова била уселена и да су кључеви дати купцима, што је било и са спорним станом, да је стечајни управник сачинио попис имовине стечајног дужника, да је у стечајном поступку поднет излучни захтев везан за стан ..., од стране тужилаца и ББ и да је оба захтева оспорио због чињенице да постоје два уговора и зато што није знао чија је то имовина.

ББ закључила је Уговор о продаји електричне енергије за јавно снабдевање, са привредном друштвом ЕПС – Снабдевање ДОО у Београду, за место примопредаје стан ... у ..., у ул. ... и почевши од априла 2014. године испостављају се рачуни за утрошену електричну енергију, при чему је ББ, након што је ступила у посед стана, изводила радове сама за постављање паркета, сносила трошкове за увођење гаса, струје и воде и уређење купатила. ББ је као тужилац 21.07.2014. године, поднела Привредном суду у Сремској Митровици тужбу против „Бон комерц инжењеринг“ ДОО у стечају, ради утврђења да је тужилац, ББ и пок. ИИ, су стекли право својине свако по ½ идеална дела по:

- Основном уговору Ов. Бр. ... од ... године и Анексу Ов. Бр. ... од ... године, и

- изјаве – клаузуле интабуланди Ов. Бр. ... од ... године, и то на предметном стану, а што је тужени дужан признати и трпети да се по правноснажности тужиоци упишу као власници у одговарајући регистар, свако по ½ дела.

Предмет је вођен под бројем П 237/14, а решењем од 19.02.2015. године, дозвољено је АА и ММ да ступе у парницу у својству умешача на страни туженог.

Поднеском од 17.06.2015. године, тужбени захтев је уређен и постављен на утврђење да су тужиоци ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЋЋ и ЕЕ, стекле право својине на предметном стану и то ББ 7/12 делова, а остали тужиоци 1/12 делова.

У наведеном предмету П 237/14 расправа је закључена 04.05.2016. године, а 12.05.2016. године, је јавно објављена пресуда и одбијен тужбени захтев тужилаца и по жалби је предмет достављен Привредном апелационом суду.

ММ преминула је 09.04.2015. године и решењем Основног суда Нови Сад Ов. ... од ... године, за наследника је оглашен АА, супруг, овде тужилац, а заоставштину чини између осталог и права и обавезе из Уговора о купопродаји непокретности стана у изградњи од ... године Ов. ..., а оставинско решење правноснажно је 02.12.2015. године.

Првостепени суд је из исказа АА парничне странке утврдио да он у време закључења уговора није имао сазнање да је стан ... био предмет другог уговора о купопродаји, нити га је неко о томе обавестио, да је ангажовао познаницу да провери у РГЗ СКН и у суду да ли за стан ... постоји евентуално још неки уговор о продаји, да је поднео захтев за укњижбу уговора у катастру и да је платио трошкове укњижбе и да је у катастру уписана забележба поднетог захтева, да стан није био ни завршен ни укњижен у време закључења уговора и у катастру није био уписан објекат у коме се налази спорни стан. Такође је утврђено да су рођаци тужиоца, ОО и ЊЊ, обилазили стан током изградње, да му кључеви од стана током изградње касније нису предати, а да га је ЊЊ обавестио да је у стану затекао ББ и да се упознао са садржином Записника од 28.01.2014. године.

Из исказа парничне странке ББ утврђено је да је стан ... накнадно од стране туженог првог реда продат АА и ММ, да о томе није обавештена, да јој није познато да су њена ћерка ВВ и НН тражили раскид закљученог уговора, да је након сазнања почетком 2014. године за двоструки промет, 28.01.2014. године сачињен записник између туженог првог реда и ње и да је том приликом добила кључеве од стана, да је добила клаузулу интабуланди од туженог првог реда, да се налази у поседу стана, да је извела одређене радове у стану и да је првотужени признао на име уплате дела купопродајне цене износ од 2.200,00 Eur.

Из исказа ЗЗ, саслушаног као сведок, утврђено је да уговор о продаји стана са анексом који је закључен са ББ и ИИ, није раскинут иако је ЗЗ са зетом ББ и ИИ разговарао о враћању купопродајне цене, а о томе ЗЗ није обавестио ББ. Такође је утврђено да ББ није обавештавао о закључењу уговора са тужиоцем, нити је тужилац обавештен да је стан предмет другог Уговора о продаји.

Из исказа сведока ПП и ЊЊ, утврђено је да је ЊЊ обилазио спорни стан приликом извођења радова, да је приликом једног обиласка сазнао да је стан продат другим лицима, те да је ЊЊ у стану затекао ББ, задњи пут 2014. године пре отварања стечаја.

Првостепени суд је извео суочење између сведока НН и ЗЗ и утврдио да су се приликом суочења сведоци сагласили да је у јуну месецу 2012. године, у Ресторану „...“ на ..., одржан састанак између ЗЗ и ВВ и НН, с друге стране, да је

договорено да се стан ... понуди на продају, а да након продаје исплате купопродајне цене, 33 врати уплаћена средства ББ и да је 33 обавестио НН о закљученом уговору са тужиоцем око 20. јануара 2014. године.

Имајући у виду утврђено чињенично стање, првостепени суд закључује да је тужилац приликом закључења Уговора о купопродаји са туженим првог реда био савестан, јер није знао да је за стан који је предмет уговора закључен други Уговор о продаји.

Првостепени суд даље закључује да је тужена ББ приликом закључења уговора о купопродаји, односно анекса Уговора о купопродаји, могла знати да „Бон комерц“ д.о.о. Инђија није ни инвеститор ни продавац некретнине, да је извршила увид у решење о одобрењу за изградњу, које је издато туженом првог реда, а на које се Уговор о купопродаји она позива. Тужена, ББ, није била упозната са чињеницом да је тужени првог реда закључио Уговор о купопродаји, са тужиоцем.

Тужилац је по закљученом Уговору о купопродаји стана, исплатио у целисти уговорену цену и по уговору добио клаузулу интабуланди, те је тужилац имао ваљан правни основ за стицање права својине и први је 08.10.2013. године поднео захтев РГЗ СКН Инђија за спровођење Уговора о продаји, о чему је сачињена забележба и чињеница што уговор није преведен не може се тужиоцу ставити на терет, јер у катастру није био уписан објекат у коме се налази спорни стан. Тужилац се не налази у поседу стана, а тужена ББ се налази у поседу стана.

Првостепени суд даље закључује да је након уношења неновчаног улога од стране „Бон комерц“ д.о.о. из Инђије у имовину туженог „Бон комерц инжењеринг“ део парцеле 2486/1, та имовина постала имовина „Бон комерц инжењеринг“ из Инђије, а на којој је овде тужени „Бон комерц инжењеринг“ био инвеститор изградње стамбено – пословног објекта у коме се налази спорни стан. „Бон комерц“ ДОО Инђија, није имао право да закључи уговор о купопродаји стана у изградњи и анекс уговора, јер је пре закључења уговора и анекса унео parcelу 2486/1 као неновчани улог у „Бон комерц инжењеринг“ на који начин је та некретнина постала имовина туженог „Бон комерц инжењеринг“, а „Бон комерц инжењеринг“ није преузео обавезу „Бон комерца“ по закљученом уговору и анексу који је закључен са ББ, већ је .... године, са тужиоцем закључио Уговор о купопродаји, непокретности предметног стана, који уговор је оверен.

Тужени „Бон комерц инжењеринг“ у време закључења уговора је био инвеститор изградње предметног пословног објекта и имао је право да закључи Уговор о продаји стана ....

Првостепени суд даље наводи да је за дериватно стицање права својине потребно да на датој ствари већ постоји право својине неког носиоца, да то право својине буде пренето са постојећег на другог носиоца и да до преноса дође вољом преносиоца и стицаоца, а у конкретном случају, тужени „Бон комерц инжењеринг“ је изградњом стамбено – пословног објекта у коме се налази спорни стан био ванкњижни власник стана и закључењем уговора са тужиоцем створен је правни основ за пренос права својине са туженим „Бон комерц инжењеринг“ на тужиоца.

Начин стицања права својине није једино упис у јавну књигу, већ по члану 33 Закона о основама својинскоправних односа, се својина стиче и на други одговарајући начин одређен законом.

Закључењем уговора од 29.06.2012. године, исплатом купопродајне цене, изградњом стана .., подношењем захтева за спровођење Уговора о купопродаји РГЗ СКН Инђија, тужилац је постао ванкњижни власник некретнине без обзира на

чињеницу шта се не налази у поседу стана. Предмет уговора о купопродаји и анекса уговора, који је закључила ББ са „Бон комерцом“ ДОО Инђија и Уговора о купопродаји који је тужилц закључио са „Бон комерц инжењеринг“ је исти стан, не ради се о различитим становима.

Уговор о купопродаји од 29.06.2012. године, је ваљан правни основ за стицање права својине, а тужени „Бон комерц инжењеринг“ у време закључења уговора ни по основу закона ни по основу правног посла није био правни следбеник обавеза које је „Бон комерц“ преузео уговором, односно анексом који је закључио са ББ.

Тужилац у односу на овде тужена физичка лица има јачи правни основ јер поседује ваљан Уговор о купопродаји непокретности, који је закључен са инвеститором туженим „Бон комерц инжењеринг“, уговор је оверен у суду, садржи клаузулу интабуланди, у целости је исплаћена уговорена цена, тужилац је приликом закључења уговора био савестан, није знао да је предмет уговора стан Д 102 био предмет другог уговора о продаји, а пре тужене ББ поднео је РГЗ СКН Инђија захтев за провођење промена - укњижбу уговора о продаји. Чињеница да је тужени „Бон комерц инжењеринг“ накнадно издао клаузулу интабуланди за исти стан ББ и што је исти стан предао у посед ББ, је без утицаја на право тужиоца. Тужена ББ нема ваљан правни основ за стицање права својине, јер је Уговор и Анекс уговора закључила са невласником, а клаузула интабуланди коју је добила 03.02.2014. године, не производи правно дејство.

Првостепени суд закључује да тужени „Бон комерц инжењеринг“ и ББ нису могли извршити пребијања потраживања у висини од 5.400,00 Еур, обзиром на одредбе Закона о платном промету, члан 46, који се примењивао у време сачињавања записника од 28.01.2014. године, јер је тужени „Бон комерц инжењеринг“ имао блокиран рачун непрекидно почевши од 04.01.2012. године, због чега би извршена компензација била ништава.

Првостепени суд закључује, полазећи од свега утврђеног и наведеног, да тужилац поседује јачи правни основ у односу на тужене, физичка лица, и да је тужилац ванкњижни власник стана.

Одлучујући о захтеву тужиоца за излучење предметног стана из стечајне масе, првостепени суд закључује да је на тужиоцу терет доказивања да је власник некретнине, а да се ствар налази у стечајној маси туженог „Бон комерц инжењеринг“ и да има право на излучење, те оценом изведених доказа утврђује да се стан не налази у стечајној маси, да се налази у поседу ББ од 2014. године, због чега је захтев тужиоца за излучење из стечајне масе туженог „Бон комерц инжењеринг“, неоснован. Тужбени захтев тужиоца за излучење из стечајне масе предметног стана конзимира у себи и захтев за утврђење да стан не улази у стечајну масу, па како је захтев за излучење неоснован, одбија захтев за утврђење да стан не улази у стечајну масу.

Ценећи наводе и приговоре тужених и то недостатак активне легитимације и да је тужба неуредна, првостепени суд заиста налази да су неосновани, јер је тужилац као уговорна страна из уговора који је закључио са туженим „Бон комерц инжењеринг“ активно легитимисан да поднесе тужбу за утврђење, а тужба је уредна и нису били испуњени ни један од разлога за одбачај тужбе.

Првостепени суд одлуке као у ставу I и II изреке доноси с позивом на одредбе члана 20 ст. 1, члана 33 Закона о основана својинско правних односа, одредбе члана 456 ст. 1 Закона о облигационим односима, одредбе члана 13 Закона о привредним друштвима, те одредбе члана 50 Закона о стечају, примењујући и правила о терету доказивања.

Првостепени суд је на потпуно и правилно утврђено чињенично стање, у потврђујућем делу, правилно применио материјално правне одредбе из члана 20 ст. 1 и члана 33 Закона о основана својинско правних односа, те одредбе члана 13 Закона о привредним друштвима, и разлоге које је у том делу наводи првостепени суд прихвата и овај суд као другостепени. Међутим, првостепени суд је у делу у коме је првостепена пресуда преиначена на правилно и потпуно утврђено чињенично стање погрешно применио материјално – правну одредбу из члана 50 Закона о стечају.

Првостепени суд је правилно, одлучујући о томе да ли је тужилац стекао право својине на предметном стану и да ли тужилац има јачи правни основ у односу на тужену ББ и сада пок. ИИ, закључио да су ББ и сада пок. ИИ, стан купили од невласника. У том смислу, уговор који су закључили ББ и сада пок. ИИ, представља слабији правни основ у односу на уговор који је овде тужилац закључио са овде туженим.

Наиме, тужилац је закључио уговор са овде туженим „Бон комерц инжењеринг“, који је инвеститор објекта у коме се налази предметни стан и истовремено парцела на којој је изграђен објекат јесте имовина овде туженог „Бон комерц инжењеринг“. Чињеница је да један стан вишеструко отуђен, али у првом случају уговором из 2009. године са анексом 2010. године, станом је тим правним послом располагао невласник, а у случају уговора који је тужилац закључио са „Бон комерц инжењеринг“, станом је располагао инвеститор, власник објекта у коме је стан и изграђен. Стога, јачи правни основ има овде тужилац у односу на тужену ББ и остала тужена физичка лица.

Стоји чињеница, да су и ББ и сада пок. ИИ, исплатили цену стана, стоји чињеница да је ББ у државини стана, али у ситуацији стицања својине од невласника на непокретности, битна је и савесност купца. Првостепени суд правилно закључује да је овде тужилац савестан, јер приликом закључења уговора није знао да је за стан који је предмет уговора закључен други уговор о продаји. Даље првостепени суд правилно закључује да ББ није била савесна приликом закључења Уговора о купопродаји, са „Бон комерц“ ДОО Инђија, јер није предузела све, а што је могла да учини, јер није проверила, што је могла учинити увидом у решење о одобрењу за изградњу од 15.07.2009. године, да „Бон комерц“ није инвеститор објекта, него је инвеститор објекта „Бон комерц инжењеринг“ ДОО, док је „Бон комерц“ био извођач радова. Извођач радова, није лице које је овлашћено да располаже непокретностима, него је то био инвеститор.

При наведеном, насупрот свим жалбеним наводима жалилаца, у овом случају реч је о два посебна правна лица, дакле, с једне стране „Бон комерц“ ДОО Инђија, с друге стране „Бон комерц инжењеринг“ ДОО Инђија. За располагање непокретношћу нису од утицаја жалбени наводи, ко су оснивачи ова два правна лица и да ли је реч о повезаним лицима, јер би то могло бити од утицаја само код облигационо – правних захтева и евентуалног пробијања правне личности.

У овом случају, реч је о спору за утврђење својине на непокретности и релевантно је да ли је купац непокретност купио од власника и да ли је савестан. Тужилац је непокретност купио од „Бон комерц инжењеринг“ који је био инвеститор и који је био овлашћен да врши продају, док је ББ уговор закључила са „Бон комерцом“ који није могао располагати непокретношћу, те је дакле тај уговор закључен са невласником.

Првостепени суд даље правилно закључује да је овде тужилац исплатио уговорену купопродајну цену, да је вршио проверу у катастру, али и у надлежном суду, да ли је већ било отуђења предметног стана и да је тужилац поднео и захтев

за упис уговора у катастру, али уговор, односно упис права својине није могао бити извршен, јер није био уписан објекат у коме се налази спорни стан, тако да је извршена забележба и чињеница да уговор није уписан не може ставити на терет тужиоцу, правилно закључује првостепени суд.

У овом случају у односу на савесност ББ, која јесте у државини стана и која је закључила уговор са „Бон комерц“ ДОО Инђија, мора се поћи од понашања разумног купца у конкретним и општим околностима купопродаје. Савестан купац би био лице које поред поуздања у јавне књиге, уколико је непокретност уписана, те стања поседа непокретности коју купује, пре свега утврдио на кога гласи грађевинска дозвола, када се купује стан у изградњи. У овом случају, као што је наведено, инвеститор изградње са одобрењем за изградњу од 15.07.2009. године, је био овде тужени „Бон комерц инжењеринг“, док је уговорна страна, продавац у уговору са ББ и сада пок. ИИ и анексу тог уговора, друго лице „Бон комерц“ ДОО Инђија, које је било извођач радова, а не инвеститор и тиме лице које није било овлашћено да закључује Уговор о купопродаји. У овом случају, ради се о повезаним правним лицима, али то не утиче на стварна права ББ и осталих жалилаца, јер на страни ББ и сада пок. ИИ, није употребљена дужна пажња па се не могу сматрати савесним купцима, а сама чињеница да је реч о повезаним правним лицима и евентуалном мешању имовине оснивача и основаних лица може бити од утицаја, како је наведено на право жалилаца на накнаду штете од стране одговорних лица.

Када је у питању ББ и остали жалиоци, не може се сматрати да је реч о оригинерном стицању својине, обзиром да је она закључила Уговор о купопродаји за стан у изградњи, те је реч о деривативном стицању својине, али је у овом случају уговор закључен за ББ и сада пок. ИИ, са невласником. Такође, у овом случају не би се радило о вишеструком Уговору о отуђењу исте непокретности, када исто лице прода своју непокретност неколицини купаца. Да је исто лице, у овом случају „Бон комерц инжењеринг“ отуђило стан и ББ и овде тужиоцу, постојала би другачија чињенично правна ситуација, у којој би ББ због чињенице да се налази у државини стана, да је уговор испуњен, могла стећи право својине. Како је уговор који је закључила ББ за предметни стан, закључен са невласником, у овом случају са извођачем радова, а не са инвеститором, то из већ наведених разлога није могла стећи право својине.

Имајући у виду наводе из жалбе жалилаца, уколико би се сматрало да су ББ и ИИ били у заблуди приликом закључења уговора са „Бон комерц“ да уговор закључује са власником, односно инвеститором, та заблуда би морала бити извињавајућа, што значи да није довољно субјективно незнање, већ је потребно да и објективно постоје чињенице из којих несумњиво следи да стицалац није могао знати да преносилац није власник, односно у овом случају инвеститор.

Као што је већ наведено, имајући у виду да је у уговору који су ББ и сада пок. ИИ закључили са „Бон комерц“ ДОО Инђија, са којим су закључили и анекс уговора, наведено да се „Бон комерц“ појављује као инвеститор предметног објекта у коме је стан и да је наведено решење о одобрењу за изградњу, ББ је објективно била у могућности да провери ту чињеницу и да код надлежног органа из решења о одобрењу за изградњу утврди ко је инвеститор или да пре овере уговора затражи на увид од друге уговорне стране решење о одобрењу за изградњу. Тада би се уверила да „Бон комерц“ није инвеститор, него овде тужени „Бон комерц инжењеринг“.

Увидом у спис Привредног апелационог суда Пж 6363/16, утврђено је да је пресудом Пж 6363/16 од 09.11.2017. године одбијена жалба тужилаца и потврђена

пресуда Привредног суда у Сремској Митровици П 237/2014 од 04.05.2016. године и одлука са списом П 237/2014 експедована дана 17.11.2017.године.

Из свих горе наведених разлога, жалбеним наводима жалилаца није доведена у сумњу правилност одлуке првостепеног суда из става I изреке.

Жалба тужиоца је основана из следећих разлога:

Тужени „Бон комерц инжењеринг“ је оспорио захтев за излучење овде тужиоца, при чему овај тужени није оспорио захтев из разлога да предметни стан не улази у стечајну масу „Бон комерц инжењеринг“ ДОО - у стечају, него из разлога да то право не признаје, јер је стан два пута продат и да недостаје одговарајућа документација. Међутим, из исказа ОО, стечајног управника, је утврђено да у време отварања стечајног поступка, ламела ... у којој се налази спорни стан је била делимично изграђена, а незавршена, да станови у ламели ... нису били завршени, али су били нумерисани и да је стечајни управник сачинио попис имовине стечајног дужника, те да су за тај стан поднета два захтева од стране овде тужиоца и од стране ББ и да је те захтеве оспорио, јер није знао чија је то имовина.

Тужилац има не само правни интерес да захтева да се стан излучи из стечајне масе туженог и да се утврди да исти не улази у стечајну масу туженог, него је његов захтев основан.Ово из разлога јер је утврђено да је тужилац власник стана, а предметни стан не мора бити у државини стечајног дужника, овде туженог „Бон комерц инжењеринг“ ДОО - у стечају, да би тужилац могао захтевати излучење из стечајне масе.Довољно је да се налази у стечајној маси, да је излучни захтев тужиоца у стечају одбијен, при чему тужени „Бон комерц инжењеринг“ ДОО - у стечају, никада није изнео тврдњу да предметни стан није део стечајне масе, а стечајни управник је извршио попис имовине стечајног дужника, односно попис свих станова у ламели ... у којој се налази и спорни стан.Као део стечајне масе, стан би могао бити предмет уновчења у стечајном поступку и зато тужени „Бон комерц инжењеринг“ ДОО - у стечају, и поред тога што није у државини стана, јесте пасивно легитимисан у овом спору.

Имајући наведено у виду, не може се прихватити закључак првостепеног суда да се предметни стан не налази у стечајној маси, само из разлога што тужени „Бон комерц инжењеринг“ ДОО - у стечају, није у државини стана, него друго лице, па је одлуку првостепеног суда из става II изреке првостепене пресуде ваљало преиначити и усвојити тужбени захтев тужиоца, применом члана 50 Закона о стечају, обзиром да чињеница да је стан у државини ББ, не утиче на право тужиоца да захтева излучење стана из стечајне масе и утврђење да стан није део стечајне масе туженог „Бон комерц инжењеринг“ ДОО - у стечају.

Имајући у виду да је тужилац у претежном делу успео у овом спору, ваљало је преиначити и одлуку о трошковима поступка.

Тужилац је имао следеће трошкове, полазећи од вредности предмета спора:

- Састав тужбе, у износу од 22.500,00 динара,
- Састав 4 образложена поднеска, укупно за све 90.000,00 динара,
- Приступ на 10 одржаних рочишта свако по 24.000,00 динара,
- Приступ на 1 рочиште које је одложено 12.750,00 динара, те
- Састав жалбе у овом поступку износ од 45.000,00 динара, све према АТ.

Тужиоцу припадају укупни трошкови од 612.750,00 динара имајући у виду вредност предмета спора, која је у овом случају опредељена према вредности стана за који је тужилац захтевао утврђење својине и излучење и за које захтеве је успео у спору.

Тужиоцу нису признати трошкови на име таксе на тужбу, таксе на пресуду, таксе на жалбу, јер сагласно одредби члана 163 ст. 2 Закона о парничном поступку, што је био дужан учинити, осим врсте, није навео и износ трошкова које потражује по том основу.

Такође, тужиоцу нису признати трошкови на име састава одговора на жалбу, јер исти нису били нужни за остварење странке која га је поднела, као ни трошкови вађења извода из листе непокретности према АТ, обзиром да извод из листа непокретности може прибавити сама странка, те се на овај начин непотребно стварају трошкови другој страни.

Из свих наведених разлога, применом одредбе члана 390 и члана 394 тач. 4, те члана 165 ст. 2 Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци.

МН/ББ

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА  
Александра Поповић, с.р.**

За тачност отправка