



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
4 Пж 6510/16
22.11.2017. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Марине Томић, председника већа, судије Иване Павловић и судије Дејана Ћојбашића, чланова већа, у правној ствари тужиоца „ЕЛЕКТРОПРОМЕТ“ ДД за трговину и услуге, Загреб, Авенија Дубровника бр. 6, Република Хрватска, кога заступа о.а.д. „Ристић и Партнери“, адвокати из Новог Сава, ул. Васе Стајића бр. 17, против тужених „ШУМАДИЈА“ Прва београдска стамбена задруга, у стечају, ул. Васе Пелагића бр. 54, чији је пуномоћник Драган Траиловић, адвокат из Београда, ул. Јабланичка бр. 134 и АА из, ул., чији је пуномоћник Милутин Трнинић, адвокат из Београда, Краља Милутина бр. 37, ради утврђења и предаје, вредност предмета спора Еур 101.000,00 у динарској противвредности, поступајући по жалби друготуженог која је изјављена против пресуде Привредног суда у Београду П 5810/15 од 13.06.2016. године, на седници већа одржаној дана 22.11.2017. године, донео је

ПРЕСУДУ

I ДЕЛИМИЧНО СЕ ОДБИЈА жалба друготуженог као неоснована и **ПОТВРЂУЈЕ СЕ** пресуда Привредног суда у Београду П 5810/15 од 13.06.2016. године у ставовима I, II, V и VI изреке.

II ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Привредног суда у Београду П 5810/15 од 13.06.2016. године у ставу IV изреке и **ОДЛУЧУЈЕ**:

УТВРЂУЈЕ СЕ да је тужилац носилац права коришћења на непокретности пословном простору – локалу број површине м² у приземљу зграде у, ул. изграђене на парцели број уписана у лист непокретности број К.О. што су тужени првог и другог реда дужни признати и трпети.

У преосталом делу изреке става IV тужбени захтев се **ОДБИЈА** као неоснован.

III ОДБАЦУЈЕ СЕ жалба друготуженог изјављена против пресуде Привредног суда у Београду П 5810/15 од 13.06.2016. године у ставу III изреке

Образложење

Првостепеном пресудом у ставу I утврђено је да је ништав Уговор о купопродаји пословног простора закључен између тужених, те да је друготужени дужан трпети да се успостави раније земљишно-књижно стање, у ставу II признато је правно дејство Уговора од 2.10.1985. године, закљученог између правних претходника тужиоца и првотуженог чији је предмет изградња и предаја у државину и својину предметног локала, у ставу III изреке одлучено је да се излучи из стечајне масе првотуженог предметни локал, у корист тужиоца, у ставу IV утврђено је да је тужилац носилац права својине на предметном локалу што су тужени дужни признати и трпети, у ставу V обавезан је друготужени да тужиоцу преда у државину предметни локал у року од 15 дана и у ставу VI обавезани су тужени да солидарно тужиоцу накнаде трошкове парничног поступка у износу од 1,260.900,00 динара са законском затезном каматом од дана правноснажности до исплате, у року од 15 дана.

Благовременом жалбом друготужени је оспорио првостепену пресуду из свих законских разлога предвиђених чланом 373. став 1. тачка 1. – 3. Закона о парничном поступку, па је у смислу жалбених навода предложио да се првостепена пресуда преиначи и тужбени захтев одбије као неоснован.

Одговор на жалбу није поднет.

Испитујући правилност и законитост побијане одлуке на основу члана 386. Закона о парничном поступку, овај суд као другостепени налази да је жалба друготуженог делимично основана и делимично недозвољена.

У доношењу првостепене пресуде није било битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. Закона о парничном поступку, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности, нити се у жалби посебно указује на било коју апсолутно битну повреду одредаба парничног поступка.

Према чињеничном стању утврђеном до закључења главне расправе тужбом се тражи усвајање више кумулативних захтева и то да се утврди ништавост Уговора о купопродаји локала који је закључен између правног претходника првотуженог и друготуженог дана године и који је оверен дана године, да се призна правно дејство Уговора од године, закључен између правних претходника тужиоца и првотуженог, да се утврди да је тужилац власник предметног локала и да се обавезе друготужени да се из предметног пословног простора исели и исти преда тужиоцу. У току поступка је као неспорно утврђено да су дана године правни претходници првотужог и тужиоца закључили Уговор. Према члану 1. и 2. наведеног Уговора, Задруга, правни претходник првотуженог се обавезала да ће изградити и предати у посед и власништво, по принципу „кључ у руке“, правном претходнику тужиоца пословни простор – локал површине м², који се налази у приземљу стамбене зграде у, у улици, улична страна десно од колног улаза, према изводу из пројектне документације који чини саставни део тог Уговора. Чланом 3 уговорена је укупна, фиксна и непроменљива цена која се неће мењати нити на основу клизне скале, у износу од 12.090.000,00 тадашњих динара, док се правни претходник тужиоца обавезао да уговорени цену уплати 15 дана од дана потписивања Уговора. Чланом 4. договорено је да Задруга преда правном претходнику тужиоца претметни пословни простор најкасније до године, с тим да уколико прекорачи уговорени рок, Задруга је дужна да плати уговорну казну која може износити највише 5% од уговорене цене. У члану 6. уговорне стране су се договориле да се Уговор не може једнострано раскинути, осим искључиво споразумно и у случајевима када то закон допушта. Наведеним чланом предвиђено је и да у случају да Задруга из било ког разлога не испуни обавезу из Уговора и не преда предметни пословни простор тужиоцу у посед и власништво, да се обавезује да одмах врати уплаћени износ увећан за камате које банка плаћа на орочена средства, с тим да уколико правни претходник тужиоца не намири своје обавезе у

договореном року обрачунаће му се текућа банковна камата. Поред тога, није спорно да је правни претходник тужиоца у договореном року уплатио уговорену цену, као и да је ушао у посед предметног локала 25 дана, након истека уговореног рока. Исто тако, није спорно да је правни претходник првотуженог, потраживао од тужиоца додатни новчани износ од 3.916.011,84 тадашњих динара, на име додатне накнаде за грађевинско земљиште, према допису од 21.10.1986. године. Из дописа од 03.06.1991. године првостепени суд је утврдио да је правни претходник првотуженог обавестио правног претходника тужиоца да је преузео предметни локал, о чему је и сачињен Записник потписан од стране присутне раднице правног претходника тужиоца. Из приложеног власничког листа од 26.11.2004. године утврђено је да је предметни локал у улици, у у друштвеној својини и да је као корисник уписан правни претходник првотуженог. Као неспорно је утврђено да је између правног претходника првотуженог као продавца и друготуженог као купца закључен Уговор о купопродаји пословног простора број од године чији је предмет означени локал, за купопродајну цену у износу од 1.187.100.000,00 тадашњих динара, што представља противвредност од ДЕМ 118.710,00 према комерцијалном курсу на слободном тржишту дана 19.01.1994. године. Према одредбама Уговора договорено је да ће се плаћање извршити одмах и да је плаћање о року битан елемент уговора. Наведени Уговор потписан је од стране друготуженог и законског заступника правног претходника првотуженог ББ, с тим да је Уговор оверен накнадно, под бројем Ов.бр. дана године и потписан од стране друготуженог и пуномоћника првотуженог ВВ. Поред тога, према приложеној Потврди број од године, потписаној од стране законског заступника правног претходника првотуженог ББ, друготужени је у целини платио цену предметног локала по Уговору од године, те је у Потврду унето да је првотужени сагласан да се друготужени укњижи као власник локала без посебног присуства Задруге.

Имајући у виду напред утврђене чињенице, правилно је првостепени суд одлучио да је Уговор о купопродаји локала који је закључен између правног претходника првотуженог и друготуженог дана године и који је оверен дана године, ништав. Оценом изведених доказа утврђено је да је у време закључења предметног Уговора означени локал био у друштвеној својини и да је правни претходник првотуженог био уписан као носилац права коришћења на предметном локалу. Према члану 15. Закона о промету непокретности (Службени гласник Републике Србије бр.53/95), који је важио у време закључења предметног Уговора, отуђење непокретности из друштвене својине продајом врши се јавним надметањем односно прибављањем писмених понуда, док се отуђење непокретности врши непосредном погодбом само када се отуђење није могло постићи путем јавног надметања, односно када је путем стављања писмених понуда остало безуспешно. Поред тога, наведеним чланом је предвиђено да је уговор о отуђењу непокретности из друштвене својине закључен противно наведеној одредби, ништав. У конкретном случају на туженима је био терет доказивања чињенице да је продаји предметног локала, закључењем Уговора од године, претходило јавно надметање. Овакав доказ није поднет, а из исказа друготуженог, који је у току првостепеног поступка саслушан у својству странке, произилази да је Уговор о купопродаји локала од године, закључен непосредном погодбом између правног претходника првотуженог и друготуженог. Код таквог стања ствари, правилно је првостепени суд одлучио када је утврдио ништавост предметног Уговора од године, у ставу I изреке, применом члана 15. Закона о промету непокретности који на императиван начин прописује да је уговор о отуђењу непокретности у друштвеној својини ништав уколико се продаја није

вршила јавним надметањем односно прибављањем писмених понуда, а што је конкретно случај.

Стога жалбени наводи друготуженог којима оспорава првостепену пресуду у овом делу са образложењем да је друготужени био савестан стицалац обзиром да је у моменту закључења Уговора од године правни претходник првотуженог био уписан као носилац друштвене својине на предметном пословном простору не могу се прихватити као основани, обзиром да је последица ништавости изричито прописана Законом о промету непокретности у ситуацији када дође до отуђења непокретности у друштвеној својини без претходног јавног надметања, што је конкретно био случај.

Поред тога, правилно је првостепени суд у ставу II изреке одлучио да Уговор од године, закључен између правних претходника тужиоца и првотуженог има правно дејство. Насупрот жалбеним наводима, тужилац има правни интерес да се утврди правно дејство закљученог Уговора од године, јер од тога зависи постојање његовог права на предметном локалу. У конкретном случају постављеним тужбеним захтевом не тражи се утврђење чињенице, него постојања правног односа, што је у складу са чл. 194. Закона о парничном поступку.

У току поступка је утврђено да је правни претходник тужиоца испунио своју уговорну обавезу по Уговору од 02.10.1985. години у целости тако што је платио уговорену цену за предметни локал која је договорена да буде фиксна и непроменљива. Чињеница да у списима постоје докази да је правни претходник првотуженог захтевао од правног претходника тужиоца додатну накнаду за грађевинско земљиште у износу од 3.916.011,84 тадашњих динара није од посебног утицаја на правилност донете одлуке, обзиром да се ради о накнадном новчаном потраживању које није предвиђено закљученим Уговором, посебно имајући у виду да је договорена фиксна и непроменљива цена, коју је правни претходник тужиоца авансно уплатио пре предаје предметног локала. Чак и у ситуацији да је новчано потраживање било основано, правни претходник првотуженог би имао само право да судским путем тражи наплату заједно са законском затезном каматом, а не да раскине Уговор, сходно чл. 6. закљученог Уговора. Према чл. 2. закљученог Уговора, правни претходник првотуженог се обавезао да изгради предметни локал према усвојеној техничкој документацији и одобрењу за грађење и да преда у посед и власништво правном претходнику тужиоца по принципу „кључ у руке“. Управо имајући у виду да је правни претходник тужиоца финансирао изградњу предметног локала, тако што је унапред уплатио новчани износ на име цене за предметни локал, као и да је обавеза правног претходника првотуженог била да изгради предметни локал по принципу „кључ у руке“ и преда га правном претходнику тужиоца, произилази да се Уговор од године не може квалификовати као уговор о продаји непокретности, него као посебан уговор који има елементе уговора о грађењу и удруживању средстава, због чега нема основа за примену члана 15. Закона о промету непокретности. Како је у току поступка утврђено да је правни претходник тужиоца авансно платио договорену цену и да је био у поседу предметног локала, све док му исти није насилно одузет од стране правног претходника првотуженог у месецу године, произилази да је правни претходник тужиоца стекао све атрибуте ванкњижног носиоца права коришћења на предметном локалу, имајући у виду да је финансирао изградњу предметног локала, те да је стекао својину на оригинаран начин, грађењем, сходно чл. 21 Закона о основама својинскоправних односа. Из наведеног се може закључити да је правни претходник тужиоца био носилац права коришћења на предметном локалу на дан године. Према прилогу Г Споразума о питањима сукцесије стечена права грађана или других правних лица СФРЈ биће заштићена од стране држава сукцесора. Поред тога, права на покретну и непокретну имовину која се налазе на територији државе сукцесора и на

коју су грађани и друга правна лица СФРЈ имала право на дан 31.12.1990. године биће призната, заштићена и враћена у првобитно стање од стране те државе и у складу са утврђеним стандардима и нормама међународног права и то независно од националности, држављанства, боравишта или пребивалиштва таквих лица, те су се потписнице обавезале на поштовање и заштиту уговора закључених после 31.12.1990. године у погледу преноса права постојећих на дан 31.12.1990. године. Како је правни претходник тужиоца на дан 31.12.1990. године био носилац права коришћења на предметном локалу, правилно је првостепени суд одлучио када у ставу V изреке обавезао друготуженог да преда тужиоцу предметну непокретност.

Поред тога, имајући у виду наведено, стекли су се услови за преиначење првостепене пресуде у ставу IV изреке на основу чл. 394. ст. 1. тач. 3. Закона о парничном поступку, обзиром да је из правилно утврђених чињеница првостепени суд извео неправилан закључак на коме је засновао своју одлуку. Неправилно је првостепени суд утврдио да је тужилац носилац права својине на предметном локалу, обзиром да из утврђених чињеница произлази да је стекао право коришћења. Због тога је овај суд као другостепени преиначио првостепену пресуду у том делу и утврдио да је тужилац носилац права коришћења на предметном локалу, док је у преосталом делу у коме је тужилац тражио да се утврди да је носилац права својине на предметном локалу, одбијен тужбени захтев као неоснован, обзиром да је правни претходник тужиоца био друштвено правно лице и да није могао стећи право својине него само право коришћења на предметном локалу.

Жалбени наводи друготуженог да првостепени суд није поступио по налогу другостепеног суда у смислу чл. 398. Закона о парничном поступку, не могу се прихватити као основани, обзиром да је првостепени суд извео све доказе важне за доношење одлуке о спорној ствари.

Указивање у жалби да је првостепена пресуда у вези са излучењем предметне непокретности из стечајне масе неправилна, није разматран у другостепеном поступку, обзиром да се овај део тужбеног захтева односи на првотуженог па како првотужени није поднео жалбу у овом делу, првостепена пресуда постала је правноснажна, те су се стекли услови за одбацивање жалбе друготуженом у овом делу као недозвољене сходно чл. 389. у вези са чл. 378. Закона о парничном поступку.

Жалбени наводи да тужилац не може имати активну легитимацију за вођење поступка у коме се тражи ништавост уговора закљученог између правног претходника првотуженог и друготуженог нису основани, имајући у виду члан 109. Закона о облигационим односима који предвиђа да је свако заинтересовано лице овлашћено да тражи да се утврди ништавост уговора. У овом случају тужилац је управо заинтересовано лице, обзиром да се ради о лицу које је стекло одређена стварна права на предметном локалу, претходно закљученим уговором са правним претходником првотуженог.

Указивање у жалби да тужилац није стекао ваљаним правним послом стварно право на предметном локалу нису основани, обзиром да је тужилац са правним претходником првотуженог закључио уговор о финансирању изградње предметног ликала, који је био закључен у складу са позитивним прописима који су важили у време закључења уговора.

Жалбени наводи да тужилац није био уписан у земљишне књиге, не утичу на правилност донете одлуке, обзиром да је на основу оцене изведених доказа утврђено да је правни претходник тужиоца био ванкњижни носилац друштвене својине на предметном локалу и да је право стекао у периоду пре 31.12.1990. године.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка која је донета на основу члана 153. и члана 154. Закона о парничном поступку, те је са свих изнетих разлога на основу чл. 390. и 394 закона о парничном поступку одлучено као у изреци.

ИП/ВМ

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА
Марина Томић, с.р.**

За тачност отправка: