



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
3 Пж 918/20
26.02.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Младена Николића, председника већа, судија Драгана Драговића и Светлане Ђуровић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Милош Пајчин, адвокат из Београда, против тужених: 1. „TRIFKOM INŽENJERING“ ДОО Београд, чији је пуномоћник Душанка Мацура – Аврамовић, адвокат из Београда и 2. „SAMKOM INVEST“ ДОО Београд, чији је пуномоћник Срђан Илинчић, адвокат из Београда, ради утврђења, вредност предмета спора 8.848.961,52 динара, одлучујући о жалбама тужених, изјављеним против пресуде Привредног суда у Београду П 6577/18 од 21.11.2019. године, у седници већа одржаној дана 26.02.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване жалбе тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда у Београду П 6577/18 од 21.11.2019. године, у ставу I, II и IV изреке.

Образложење

Изрека првостепене пресуде гласи:

„ I - УТВРЂУЈЕ СЕ да је спровођење извршења, одређено Решењем Привредног суда у Београду бр. Ии 796/18 од 11.05.2018. године, а по основу Закључка јавног извршитеља, Мирјане Димитријевић, бр. И 452/18 од 28.05.2018. године:

- на трособном стану, под евиденцијским бројем дела објекта ..., са ознаком ..., корисне површине 85 m², на спрату, стамбено - пословне зграде у ул.

а који је уписан као приватна својина друготуежног, изграђеног на парцели ... КО ..., НЕДОЗВОЉЕНО.

II - ОБАВЕЗУЈЕ СЕ друготужени „SAMKOM INVEST“ ДОО Београд – Врачар, да тужиоцу, АА из ..., ул. ..., исплати износ од 433.590,00 динара, на име трошкова парничног поступка, а све у року од осам дана од дана пријема писаног отправка пресуде.

III - ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца, АА из ..., ул. ... да му првотужени „TRIFKOM INŽENJERING“ ДОО Београд – Раковица, накнади трошкове поступка.

IV - ОДБИЈА СЕ захтев првотуженог, „TRIFKOM INŽENJERING“ ДОО Београд - Раковица, да му тужилац, АА из ..., ул. ..., накнади трошкове поступка. “

Против наведене пресуде, жалбе су благовремено изјавили тужени.

Првотужени побија првостепену пресуду у ставу I и IV изреке из свих разлога прописаних одредбом члана 373. став 1. Закона о парничном поступку. У жалби се истиче да је пресуда захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, те да је учињена и битна повреда у смислу члана 8. Закона о парничном поступку, јер нису цењене све чињенице и докази изведени током поступка, који су битни за одлучивање. Непокретност која је предмет тужбеног захтева, трособан стан, евиденцијски бр. посебног дела објекта ..., бр. пословног дела објекта ,, , корисне површине 85 m², на ... спрату, у ул. ... је у приватној својини друготуженог са обимом удела 1/1, а тужилац није доказао да предметна непокретност припада искључиво тужиоцу. У току поступка утврђено је да је тужиља закључила и пред Трећим општинским судом под бројем Ов. ... оверила Уговор о продаји са ознаком ... на истој адреси, а који уговор је од ... године. Стан ... корисне површине 85 m², у ул. ... припада друготуженом и на истом се може спровести извршење. Погрешно закључује првостепени суд да је тужена стекла ванкњижну својину предметног стана, јер занемарује законске одредбе да је купац постао власник непокретности даном уписа права својине у своју корист код надлежног катастра, а не даном закључења уговора. Суд се позива на одредбу члана 209. Закона о извршењу и обезбеђењу, наводећи да се извршење може одредити и на непокретностима који су у ванкњижној својини, при чему та одредба предвиђа да се може одредити извршење у ванкњижној својини, али под условом да постоје докази о ванкњижној својини, што овде није случај. Овде је тужиља пред надлежним органом оверила Уговор о купопродаји сасвим друге непокретности. У смислу жалбених навода, предложено је да се жалба усвоји а побијана пресуда преиначи или укине.

Друготужени побија првостепену пресуду у погледу одлуке о трошковима наводећи да је првостепени суд пропустио да примени одредбу члана 155. Закона о парничном поступку, имајући у виду да друготужени није скривио трошкове поступка него је тужилац изазвао трошкове поступка својом кривицом. Предложено је да се жалба усвоји, а одлука о трошковима преиначи или укине.

Испитујући правилност побијане пресуде, на основу одредбе члана 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд је нашао да жалбе тужених нису основане.

Побијана пресуда донета је без битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. Закона о парничном поступку, на које овај суд као другостепени суд, пази по службеној дужности.

Насупрот жалбеним наводима првотуженог, побијана пресуда није захваћена ни битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку. Наведено из разлога јер је првостепени суд за одлуку из става I побијане пресуде дао довољне и јасне разлоге, изрека није противречна сама себи и разлозима пресуде, нити су дати разлози противречни, те стога првостепена пресуда нема недостатака због којих се њена правилност не би могла испитати.

Првостепена пресуда није захваћена ни битном повредом одредаба парничног поступка из члана 8. Закона о парничном поступку, у вези са чланом 374. став 1. истог Закона. Ово из разлога, јер је првостепени суд сагласно одредби члана 8. Закона о

парничном поступку, ценио све доказе појединачно и све доказе као целину, те испитао све битне чињенице за доношење правилне одлуке у овој правној ствари.

Према стању у списима, предмет тужбеног захтева тужиоца јесте утврђење недозвољености извршења одређеног на непокретности у стану:

- ..., површине 85 m², на ... спрату зграде у ул. ..., који је уписан као приватно власништво друготуженог.

Претходно је тужилац подносила приговор трећег лица у извршном поступку чије извршење спроводи јавни извршитељ под бројем Ии 452/18, а приговор тужиле као трећег лица је одбијен, те је у законом прописаном року поднела ову тужбу.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, тужилац и друготужени били су у уговорном односу по основу два купопродајна уговора који су за предмет имали два стана у ул. ..., у ..., од којих је један стан на ком је одређено спровођење извршења закључком јавног извршитеља бр. Ии 452/18 од 28.05.2018. године. Није било спорно да су тужилац и друготужени 31.03.2011. године закључили споразум по коме је тужилац задржао само спорни стан, а други стан је враћен друготуженом, те није спорно да је тужилац од 2012. године у поседу предметног стана. Између парничних странака овде тужиоца и друготуженог води се парнични поступак пред Вишим судом по тужби и противтужби ради утврђења права својине и накнаде штете.

Било је спорно да ли тужилац има право ванкњижне својине на предметном стану.

У првостепеном поступку је утврђено да су 17.04.2008. године, тужилац као купац и друготужени као продавац закључили Уговор о продаји стана, и то:

- стан површине 105,09 m², који је по структури трособан, дуплекс, са ознаком ..., чија је површина одређена према пројектно-техничкој документацији.

Дана ... године, тужилац и друготужени закључили су још један купопродајни уговор који је за предмет имао такође:

- стан у изградњи и два гаражна места у ул. ..., који је површине 114 m² по пројектно - техничкој документацији, са ознаком

Према споразуму који су тужилац и друготужени закључили ... године, констатовано је да су странке закључиле наведене уговоре, да је друготужени по налогу тужиоца извршио радове који су променили унутрашњи распоред просторија станова у односу на пројектно – техничку документацију и сагласили да се изврши физичка деоба и да се од означених станова ... и ... формирају два нова стана од којих ће један бити на шестом а други на седмом спрату.

Према Споразуму је констатовано да тужилац није у целости исплати цену по основу оба уговора и да ће му након формирања два нова стана у својину припасти: стан на ... спрату ... и два гаражна места, а друготужени се обавезао да након што прода трећем лицу стан ... плати тужиоцу разлику коју је тужилац уплатио у износу од 200.000,00 Еура.

Тужилац је дана 20.02.2012. године ушао у посед стана ... и у посед два гаражна места, а цену за тан ... и за два гаражна места је исплатио, што је констатовано у споразуму.

Решењем Градске општине Врачар од 27.12.2016. године, под бројем 351-392/16 одобрен је захтев друготуженог за припајање дела кровне терасе, површине 38,54 m² без извођења грађевинских радова, након чега је формиран:

- трособан стан, површине 123,78 m², на повученом ... спрату у згради ул. ... у

Према пресуди Вишег суда у Београду П 616/12 од 09.04.2019. године, која није постала правноснажна, у I ставу утврђено је право својине овде тужиоцу на стану ознаке

..., површине 85,24 m², сада 123,78 m², добијањем припајања дела кровне терасе површине 38,54 m², а који се налази у оквиру стамбене зграде у ул.

Из исказа тужиоца, утврђено је да је закључила предметне уговоре са друготуженим, да је Споразумом постигнут договор да тужиоцу припадне само стан на седмом спрату, спорни стан, и два гаражна места, да је по папирима стан био површине 85 m² а фактички је већи, те је требало приступити закључењу Анекса уговора, како би се тужилац могао укњижити на стану нове површине, али је друготужени одбио да закључи Анекс уговора од када се води парница пред Вишим судом у Београду.

Из исказа законског заступника друготуженог, утврђено је да је друготужени са тужиоцем закључио наведене уговоре, тако да су радови завршени 2010. године, завршен је технички преглед и обавеза је друготуженог била да укњижи комплетну зграду на инвеститора, да је тужила уплатама до 2011. године покрила цену стана С14Ц и два гаражна места, али не и оба стана како је раније било уговорено, због чега је закључен Споразум.

Првостепени суд, с обзиром да је као власник спорних непокретности уписан друготужени, који је био инвеститор предметне зграде, закључио је да је претходно питање то да ли постоји право својине тужиоца на предметној непокретности, које извршење које је покренуто од стране првотуженог, као извршног повериоца чини недозвољеним.

Првостепени суд утврђује да јесу закључена два уговора, да је тужилац уплатила укупно 489.000,00 Еур, друготуженом, да је закључен споразум између тужиоца и друготуженог 31.03.2011. године, према коме је тужиоцу у својину припао само спорни стан на ... спрату ознаке ..., а други стан да се врати друготуженом и да је друготужени обавезан да разлику у утврђеној цени врати. Тужила је у поседу стана од 2012. године, друготужени је уписан као власник на површину стана од 85 m² а стан је фактички површине 123 m² (до те површине је дошло припајањем терасе, што је одобрено решењем Градске општине Врачар), требало је доћи до закључења Анекса уговора између тужиоца и друготуженог због разлике у површини, до закључења Анекса није дошло, па је тужилац била онемогућена да изврши упис права у катастар.

Првостепени суд утврђује да је тужилац у току поступка доказао да има правни основ за стицање права својине, да је у поседу предметне непокретности, да је цену за стан исплатио, те закључује да је тужилац стекао ванкњижну својину предметне непокретности, а што спровођење извршења на предметној непокретности чини недозвољеним, те усваја тужбени захтев позивајући се на одредбу члана 20. и 33. Закона о основама својинско - правних односа, цитирајући одредбе члана 111. Закона о извршењу и обезбеђењу, као и одредбе члана 209. Закона о извршењу и обезбеђењу.

На потпуно и правилно утврђено чињенично стање, првостепени суд је правилно применио материјално правне одредбе из члана 20. Закона о основама својинско - правних односа, правилно закључујући да је тужилац стекла правни основ као основ ванкњижне својине тужиоца, што предметно извршење на предметној непокретности чини недозвољеним. Разлоге које је првостепени суд дао за побијану одлуку прихвата и другостепени суд.

Насупрот жалбеним наводима првотуженог правни основ за стицање ванкњижне својине на предметном стану тужиле представља уговор који је оверен између тужиоца и друготуженог пред Трећим општинским судом, под бројем Ов. ... дана ... године, а не уговор на који се позива првотужени у жалби бр. Ов. ... од ... године. Такође, у овом случају тужилац је са друготуженим закључила Споразум у писменој форми, који није оверен, али је тај споразум у погледу непокретности за који тужила тражи да се извршење прогласи недозвољеним испуњен у делу који се односи на спорну неокретност. Тужила је у савесној и мирној државини предметног стана од фебруара

2012. године, у државину је увео друготужени, тужила је исплатила цену у потпуности и тужила није могла да упише право својине на предметном стану у катастру на своје име, због разлике у површини која се појављује у уговору који је оверен и фактичке површине на којој је стан изграђен, за које проширење је добијена дозвола од надлежног органа Општине Врачар, а друготужени није желео да закључи анекс. У том смислу, тужила је потпуно савесна странка, те као вакњижни власник ужива судску заштиту у погледу своје имовине и првостепени суд правилно закључује да је извршење на предметној непокретности недозвољено.

Судска пракса, када је у питању извршни поступак и недопустивост, односно недозвољеност извршења, штити лица која имају ваљан правни основ за стицање својине која су при томе законити држаоци и савесни у испуњењу уговора који су закључили, а у овом случају реч је о пуноважном уговору, при чему и споразум који је сачињен у писменој форми, који није оверен је извршен у погледу спорне непокретности, те може бити основ за стицање својине на непокретности.

Позивање првотуженог на одредбу члана 209. Закона о извршењу и обезбеђењу, на коју се позива и првостепени суд не утичу на правилност првостепене пресуде. Ово из разлога, јер управо члан 209. дозвољава да се извршење одреди и на непокретности која је у ванкњижној својини извршног дужника, под условом да постоји доказ о ванкњижној својини, а у овом случају аналогном применом наведене одредбе тужилац управо има ваљан правни основ - предметни уговор и писмени споразум, као доказе о ванкњижној својини и налази се у државини спорног стана.

Имајући горе наведено у виду, жалбеним наводима првотуженог није доведена у сумњу правилност побијане пресуде, у ставу I изреке.

Насупрот жалбеним наводима друготуженог, првостепени суд је правилно одлучио о трошковима поступка као у ставу II изреке побијане пресуде. Наиме, тужиоцу је одбијен приговор трећег лица који је поднет у извршном поступку, тужилац је ради заштите своје имовине морала поднети тужбу, а друготужени је у току поступка оспоравао тужбени захтев тужиоцу, при чему друготужени иако су странке постигле и споразум, није закључио Анекс како би тужилац уписала своје право својине у катастру. Стога је друготужени изазвао трошкове тужили, те је првостепени суд правилно, примењујући одредбе члана 153., 154. и 163. Закона о парничном поступку, одлучио о трошковима поступка, као у ставу II изреке.

Како првотужени није успео у спору, првостепени суд је правилно одбио његов захтев за накнаду трошкова.

При наведеном, одлука првостепеног суда о трошковима поступка из става III изреке није побијана жалбом од стране тужиоца.

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

МН/ББ

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА - СУДИЈА

Младен Николић, с. р.

За тачност отправка