



Република Србија  
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД  
7 Пж 959/18  
28.01.2019. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Татјане Ђурице, као председника већа, судије Слободанке Виденовић и судије Биљане Суботић, као чланова већа, у парничном поступку по тужби тужилаца: 1. АА из ..., 2. ББ из ..., а које заступа др Енике Вег, адвокат из Новог Сада, Војводе Мишића 15/ПРИЗ и 3. ВВ из ..., кога заступа Бранислав Шушњар, адвокат из Новог Сада, Сремска бр. 3, против туженог „Хиграде“ ДОО у стечају из Новог Сада, Гајева 1/2, кога заступа Горан Топић, адвокат из Новог Сада, Ћирпанова бр. 4, ради утврђења права својине и излучења, те утврђења новчаног потраживања, вредност предмета спора по тужби тужилаца 1. и 2. реда 6.208.577,38 динара, а по тужби тужиоца 3. реда 500.000,00 динара, одлучујући о жалбама тужилаца и туженог изјављеним против пресуде Привредног суда у Новом Саду 7 П 873/16 од 23.10.2017. године, а након одржане расправе пред другостепеним судом 28.01.2019. године, у седници већа 28.01.2019. године донео је следећу

ПРЕСУДУ

**I ОДБАЦУЈЕ СЕ** жалба АА из ..., изјављена против одлуке из става петог пресуде Привредног суда у Новом Саду 7 П 873/16 од 23.10.2017. године.

**II УКИДА СЕ** пресуда Привредног суда у Новом Саду 7 П 873/16 од 23.10.2017. године.

**III УТВРЂУЈЕ СЕ** да је тужилац 1.АА из ... власник непокретности-двособног стана бр. ..., пројектоване површине 46,31 м<sup>2</sup>, на ... спрату, ламеле ..., стамбене зграде, која је изграђена на парцели бр. ... КО ..., а који се налази у ..., у ул. ..., што је тужени ДОО „Хиграде“-у стечају из Новог Сада дужан да трпи и овлашћује се тужилац АА да се на наведеној непокретности упише као власник, па се

**ИЗЛУЧУЈЕ** из стечајне масе стечајног дужника „Хиграде“ ДОО у стечају наведена непокретност-двособни стан бр. ..., пројектоване површине 46,31 м<sup>2</sup>, на ... спрату, ламеле ..., стамбене зграде, која је изграђена на парцели бр. ... КО ..., а који се налази у ..., у ул. ..., у корист АА.

**IV ДЕЛИМИЧНО СЕ УСВАЈА** тужбени захтев тужиоца 2. ББ из ..., па се утврђује да је ББ власник локала ознаке ..., пројектоване површине од 22,73 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ..., стамбеног објекта на парцели бр. ... КО ... која се налази у ..., у ул. ..., па се

**ИЗЛУЧУЈЕ СЕ** из стечајне масе туженог локал ознаке ..., пројектоване површине од 22,73 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ... стамбеног објекта на парцели бр. ... КО ... која се налази у ..., у ул. ..., у корист ББ.

**V ОДБИЈА СЕ** тужбени захтев тужиоца 2. ББ из ..., којим је тражио да се утврди да је стекао право својине на непокретности:

- локал ознаке ... пројектоване површине од 22,73 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ...,
- гаража ознаке ... пројектоване површине од 19,90 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ...,
- гаража ознаке ... пројектоване површине од 21,49 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ...,

а који су грађени као део стамбеног објекта на парцели бр. ... КО ... која се налази у ..., у ул. ..., па да се овласти тужилац 2. реда ББ да се на наведеним непокретностима упише као власник, те да се **ИЗЛУЧЕ** из стечајне масе наведене непокретности и то:

- локал ознаке ... пројектоване површине од 22,73 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ...,
- гаража ознаке ... пројектоване површине од 19,90 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ...,
- гаража ознаке ... пројектоване површине од 21,49 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ...,

а који су грађени као део стамбеног објекта на парцели бр. ... КО ... која се налази у ..., у ул. ..., **КАО НЕОСНОВАН**.

**VI ДЕЛИМИЧНО СЕ УСВАЈА** тужбени захтев тужиоца 2. ББ из ... па се **УТВРЂУЈЕ** потраживање према туженом у износу од 400.757,50 динара на име главног дуга.

**VII ОДБИЈА СЕ** тужбени захтев тужиоца 2. ББ из ..., у делу којим је тражио да се утврди као основано потраживање према туженом за износ преко досуђеног из става V па до траженог износа од 2.878.446,60 динара на име главног дуга као и за износ од 338.216,88 динара на име затезне камате.

**VIII ДЕЛИМИЧНО СЕ УСВАЈА** тужбени захтев тужиоца 3. ВВ из ..., па се **УТВРЂУЈЕ** да је ВВ власник стана ..., пројектоване површине 23,29 м<sup>2</sup>, на ... спрату, ламела ..., који се гради у вишестамбеној згради бр. ..., у ул. ... у ..., на грађевинској парцели бр. ... КО ..., што је тужени ДОО „Хиграде“ у стечају дужан трпи да се на основу ове пресуде тужилац 3. ВВ укњижи право својине на напред описаној непокретности јавним књигама, односно катастарском оперативу, те се

**ИЗЛУЧУЈЕ** из стечајне масе туженог стан ознаке ..., пројектоване површине 23,29 м<sup>2</sup>, на ... спрату, ламела ..., а који се гради у вишестамбеној згради бр. ..., у ул. ..., на грађевинској парцели бр. ... КО ..., а у корист тужиоца 3.ВВ.

**IX ОДБИЈА СЕ** захтев тужиоца 3. ВВ у делу у коме је тражио да се утврди да је власник стана ознаке ..., пројектоване површине 46,35 м<sup>2</sup>, а који налази на ... спрату ламеле ..., те да се наведени стан ознаке ..., пројектоване површине 46,35 м<sup>2</sup>, који се налази на ... спрату ламеле ..., вишестамбене зграде ..., у ул. ... у ..., на парцели бр. ... КО ..., те да се наведени стан **ИЗЛУЧИ** из стечајне масе туженог у корист ВВ.

**X ОДБАЦУЈЕ СЕ** тужба тужиоца 2. ББ у делу евентуалног тужбеног захтева којим је тражио да се утврди основаним његово новчано потраживање, и то као обавеза стечајне масе, према туженом у износу од 119.431,10 ЕУР са законском затезном каматом у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8 процентних поена обрачунатом по простој методи и то почев од 11.04.2014. године па до исплате.

**XI Друготужилац трећетужени и тужени** сnose своје трошкове првостепеног поступка.

**XII** Обвезује се тужени да првотужиоцу АА исплати износ од динара 469.089,84 динара на име трошкова првостепеног поступка у року од 8 дана.

**XIII** Свака странка сноси своје трошкове другостепеног поступка.

## Образложење

Изрека пресуде Привредног суда у Новом Саду 7 П 873/16 од 23.10.2017. године гласи:

„Утврђује се да је тужилац 1. реда АА из ... власник непокретности-двособног стана бр. ..., пројектоване површине 46,31 м<sup>2</sup>, на ... спрату, ламеле ... стамбене зграде, која је изграђена на парцели бр. ... КО ..., а који се налази у ..., у ул. ..., што је тужени ДОО „Хиграде“ у стечају из Новог Сада дужан трпи и овлашћује се тужилац АА да се на наведеној непокретности упише као власник у земљишне и друге јавне књиге, у року од 8 дана, под претњом извршења.

Излучује се из стечајне масе „Хиграде“ у стечају Нови Сад као стечајног дужника у стечајном поступку Привредног суда у Новом Саду Ст 175/10 непокретности: двособан стан бр. ... пројектне површине 46,31 м<sup>2</sup>, на ... спрату ламеле ... стамбене зграде, која је грађена на парцели бр. ... КО ..., а који се налази у ..., у ул. ..., што је тужени ДОО „Хиграде“ у стечају из Новог Сада, дужан да трпи.

Утврђује даје тужилац 2 реда ББ ... стекао право својине на непокретности:  
-локала ознаке ... пројектоване површине од 22,73 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ...,  
-локала ознаке ... пројектоване површине од 22,73 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ...,  
-гараже ознаке ... пројектоване површине од 19,90 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ...,  
-гараже ознаке ... пројектоване површине од 21,49 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ...,  
који су грађени као део стамбеног објекта на парцели бр. ... КО ... која се налази у ..., у ул. ..., што је тужени ДОО „Хиграде“ у стечају из Новог Сада дужан да трпи и овлашћује се тужилац 2. реда-противтужилац ББ да се на наведеним непокретностима упише као власник у земљишне и друге јавне књиге, у року од 8 дана под претњом извршења.

Излучује се из стечајне масе „Хиграде“ у стечају Нови Сад као стечајног дужника у стечајном поступку Привредног суда у Новом Саду бр. Ст 175/10 непокретности :

-локал ознаке ... пројектоване површине од 22,73 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ...,  
-локал ознаке ... пројектоване површине од 22,73 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ...,  
-гаража ознаке ... пројектоване површине од 19,90 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ...,  
-гаража ознаке ... пројектоване површине од 21,49 м<sup>2</sup> у приземљу ламеле ...,  
који су грађени као део стамбеног објекта на парцели бр. ... КО ... која се налази у..., у ул. ..., што је тужени ДОО „Хиграде“ у стечају из Новог Сада дужан да трпи.

Одбија се тужбени захтев тужиоца 2. реда ББ којим тражи да се утврди да је основано новчано потраживање у стечајном поступку пред Привредним судом у Новом Саду пословни број Ст 175/10 и то потраживање пенала на основу Уговора о купопродаји стана, два локала и две гараже тужиоца 2. реда ББ из ... у износу од 2.878.446,00 динара на име основице и 338.216.88 динара на име затезне камате.

Утврђује се да је тужилац 3. реда ВВ из ... власник стана бр. ... пројектне површине 23,29 м<sup>2</sup> на ... спрату (ламела ...), који се гради у вишестамбеној згради бр. ..., у ул. ... у ..., на грађевинској парцели бр. ... КО ..., па је тужени ДОО „Хиграде“ у стечају, Нови Сад, дужан трпети да се на основу ове пресуде укњижи право својине на напред описаним непокретностима у земљишним и другим јавним књигама, као и у катастарском оператру у корист тужиоца.

Утврђује се да је основано потраживање тужиоца 3. реда према стечајном дужнику ДОО „Хиграде“ у стечају, Нови Сад, те се излучује, стан ознаке ..., пројектне површине 23,29 м<sup>2</sup>, на ... спрату (ламела ...), који се према распореду просторија у згради налази на ... спрату ламела ..., а који се гради у вишестамбеној згради бр. ..., у ул. ... у ..., на грађевинској парцели бр. ... КО ..., из стечајне масе.

Одбија се захтев тужиоца 3. реда да се утврди да је власник стана ознаке ..., пројектоване површине 46,35 м<sup>2</sup>, који се налази на ... спрату ламеле ..., као и да се утврди да је основано потраживање тужиоца 3. реда и да се из стечајне масе излучи непокретност ознаке ..., пројектоване површине 46,35 м<sup>2</sup>, који налази на ... спрату

ламеле ..., у вишестамбеној згради бр. ..., у ул. ... у ..., на грађевинској парцели бр. ... КО ....

Обавезује се тужени да тужиоцу 1. и 2. реда на име трошкова поступка исплати износ од 994.676,00 динара, у року од 8 дана под претњом извршења.

Обавезује се тужени да тужиоцу 3. реда исплати трошкове поступка у износу од 215.950,00 динара, у року од 8 дана под претњом извршења.

Ставља се ван снаге решење Привредног суда у Новом Саду пословни број П 873/2016 од 12.06.2017. године.“

Против наведене пресуде благовремену жалбу поднео је ВВ, трећетужилац, побијајући исту у делу одлуке из става осмог, а којим је одбијен његов тужбени захтев да се утврди да је власник стана ознаке ..., те да се наведени стан излучи из стечајне масе. Жалилац побија пресуду због, како наводи, битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Указује да је побијана одлука захваћена повредом из одредбе чл. 374. ст. 2. тач. 12. Закона о парничном поступку (погрешно се позивајући на чл. 361. ст. 2. тач. 12. раније важећег Закона о парничном поступку). Указује да је одлука донета без релевантно изведених доказа у поступку, те да су чињенице утврђиване на паушалан и произвољан начин. У том смислу, како се даље наводи, првостепени суд је паушално утврдио чињенице поводом предаје у посед и стицања поседа тужиоца 3. реда, па указује да је уговор сачињен пре отварања стечаја, као и да је посед предат пре дана отварања стечаја. Стога сматра да тужилац поседује право које је стекао пре отварања стечаја. Предлаже да се побијана одлука укине, евентуално преиначи.

Благовременом жалбом тужиоци 1. и 2. реда АА и ББ побијају пресуду у делу којим је одбијен тужбени захтев ББ да се утврди новчано потраживање на име пенала по основу уговора о купопродаји стана, 2 локала и 2 гараже, као и у погледу одлуке о трошковима поступка. Указују да је првостепени суд учинио битну повреду из одредбе чл. 374. ст. 1. у вези чл. 8. Закона о парничном поступку, будући да није извршио савесну и брижљиву оцену доказа, као и да је пресуда захваћена повредом из одредбе чл. 374. ст. 2. тач. 12. наведеног Закона. Наиме, истичу да је првостепени суд одбио тужбени захтев тужиоца ББ наводећи да није пасивно легитимисан и да није доказао висину захтева, али да је наведено супротно стању у списима, будући да је приложен Уговор о преносу потраживања од 20.10.2010. године, из којег произлази да је потраживање у износу од 5.600,00 ЕУР пренето од стране овде првотужиоца друготужиоцу као пријемнику, одакле произлази да ББ јесте активно легитимисан. Такође указују да је висина пенала тачно утврђена у уговорима које је суд извео у доказном поступку, а да се о истом изјаснио и судски вештак. Побијају и одлуку о трошковима поступка, па предлажу да се у побијаном делу одлука преиначи.

Благовременом жалбом пресуду побија тужени због битних повреда одредаба парничног поступка, нетачно и непотпуно утврђеног чињеничног стања те погрешне примене материјалног права. Указује да је пресуда захваћена повредом из одредбе чл. 374. ст. 2. тач. 12. Закона о парничном поступку, односно да је супротна одредби чл. 8. истог прописа. Првостепени суд, како се даље истиче, није савесно и брижљиво оценио доказе које је извео и то чињеницу да у књиговодственој евиденцији правног претходника туженог не постоји било какав доказ о томе да су тужиоци уплатили било какав новчани износ на име куповине стана, нити постоји доказ да је тужени 2. реда исплатио уговорену купопродајну цену за локале 3 и 4, те гараже 3 и 4, да извођач радова „Фортуна Д“ ДОО са којим су закључени уговори право власништва на становима и локалима, према уговору који је закључен са туженим, стиче тек након што потпуно и тачно изврши своје уговорне обавезе, те да стога није био овлашћен да

закључује уговоре о располагању, па отуда тужиоци 2. и 3. реда никако нису могли стећи непокретности на које претендују. Побија одлуку о трошковима.

Тужиоци 1. и 2. реда поднели су одговор на жалбу туженог којим оспоравају основаност жалбених разлога и тачност жалбених навода па предлажу да се жалба туженог одбије.

Тужиоци 1. и 2. реда доставили су и допуну жалбе и то дана 14.12.2017. године, као и „допуну допуне“ жалбе од 20.12.2017. године.

Према одредби чл. 378. ст. 3. Закона о парничном поступку, жалба је недозвољена ако је жалбу изјавило лице које није овлашћено за изјављивање жалбе, ако је жалбу изјавило лице које се одрекло или је повукло жалбу или ако лице које је изјавило жалбу нема правни интерес за изјављивање жалбе.

У предметном поступку први тужилац АА уложио је заједно са другим тужиоцем ББ жалбу против одлуке првостепеног суда из става петог, односно у делу којим је одбијен захтев тужиоца 2. реда да му се утврди новчано потраживање. Како је тим делом побијане одлуке одлучено о захтеву тужиоца 2. реда, а како тужилац 1. реда није доказао постојање правног интереса за побијање одлуке која се односи на тужиоца 2. реда, па без обзира на њихове сродничке односе, Привредни апелациони суд је нашао да је жалба АА, као лица које нема правни интерес за изјављивање исте у делу пресуде којом је одбијен тужбени захтев тужиоца 2. реда недозвољена, па је применом одредбе чл. 389. ст. 1. Закона о парничном поступку, одбацио жалбу АА у делу којом се побија одлука из става петог првостепене пресуде.

У делу којим АА побија решење о трошковима садржано у побијаној пресуди, суд је нашао жалбу дозвољеном, те је о истој и одлучивао.

Пресуда је пуномоћнику тужилаца 1. и 2. реда уручена, а према садржини доставнице у списима, дана 15.11.2017. године. Рок за жалбу у конкретној правној ствари износи 15 дана, па је почео да тече 16.11.2017. године и истекао је, за тужиоце 1. и 2. реда са 30.11.2017. године. Отуда допуна жалбе од 14.12.2017. године и друга допуна од 20.12.2017. године нису благовремене, у смислу одредбе чл. 378. ст. 2. Закона о парничном поступку, па стога Привредни апелациони суд жалбене наводе допуне жалбе и друге допуне није ценио, јер су истакнуте након протеча законом прописаног рока.

У истој правној ствари првостепена пресуда је већ једном била укинута. Наиме, првостепени суд је у истој правној ствари већ једном донео пресуду 7 П 935/11 од 16.09.2015. године, а која је укинута решењем Привредног апелационог суда 1 Пж 863/16 од 19.04.2016. године.

Имајући у виду да је у истој парници првостепена пресуда већ једном била укинута, а да је према налажењу Привредног апелационог суда сада побијана одлука захваћена битном повредом из одредбе чл. 374. ст. 2. тач. 12. Закона о парничном поступку, будући да првостепени суд није дао јасне и стању у списима сагласне разлоге с једне стране, као и да је пресуда заснована делом на непотпуно утврђеном чињеничном стању, да није разјашњено ни постојање процесних претпоставки за вођење парнице ради утврђења новчаног потраживања према туженом као стечајном дужнику, Привредни апелациони суд је применом одредбе чл. 383. ст. 3., 4. и 5. Закона о парничном поступку, донео решење од 18.12.2018. године којим је отворио расправу пред другостепеним судом.

Наиме, супротно стању у списима, првостепени суд је одбио тужбени захтев тужиоца ББ којим је тражио да се утврди основаним потраживање уговорне казне због кашњења у изградњи и предаји стана ..., наводећи да он није уговорна страна у том уговору, али је пропустио да цени уговор о преносу потраживања који се налази у списима (страна списка 195), а који је достављен уз поднесак тужилаца од 19.07.2013.

године, којим тужилац 1. реда преноси своје потраживање на име уговорне казне на овде друготужиоца. Осим тога, првостепени суд није разјаснио који од тужилаца 1. или 2. реда је упућен на парницу ради утврђења потраживања. Првостепени суд се није изјаснио ни у погледу законитости уговарања исплате дела купопродајне цене из уговорне казне, а што је било наложено ранијом укидном одлуком овог суда. То су били разлози због којих је одлука морала бити укинута.

Предмет коначно прецизираног тужбеног захтева по тужби тужилаца АА из ... и ББ из ... јесте да се утврди да је тужилац АА власник двособног стана бр. ..., површине 46,31 м<sup>2</sup>, који се налази на ... спрату, ламеле ..., стамбене зграде у изградњи на парцели бр. ... КО ..., у ..., те да се наведена непокретност излучи из стечајне масе туженог. Даље је тражено да се утврди да је ББ власник локала ... у приземљу ламеле ..., пројектоване нето површине 22,73 м<sup>2</sup> са галеријом од 30,60 м<sup>2</sup>, затим локала ознаке ... у приземљу ламеле ..., пројектоване површине 22,73 м<sup>2</sup> са галеријом од 13,58 м<sup>2</sup> пројектоване нето површине, затим гараже ознаке ... у приземљу ламеле ..., пројектоване нето површине 21,49 м<sup>2</sup> и гараже ознаке ... у приземљу ламеле ..., пројектоване нето површине 19,90 м<sup>2</sup>, чија је градња започета тако да чине део стамбеног објекта на парцели број ... КО ... у ..., ул. ... као и да се наведене непокретности излуче из стечајне масе туженог. Такође друготужилац је тражио да се утврди основаним његово новчано потраживање према туженом у износу од 2.878.446,00 динара на име главнице и 338.216,88 динара на име затезне камате, као потраживање уговорне казне због задоцњења у испуњењу неновчане обавезе туженог која се састојала у изградњи и предаји тужиоцима предметних непокретности. Уколико суд не усвоји тужбени захтев за утврђење права власништва излучењем поставили су евентуални захтев и то АА да се утврди основаним новчано потраживање, и то као обавеза стечајне масе, према туженом у износу од 48.162,00 ЕУР са законском затезном каматом од 26.12.2013. године па до исплате, а АА у износу од 119.431,10 ЕУР са законском затезном каматом од 11.04.2014. године па до исплате.

Тужилац трећег реда ВВ је тражио да се утврди да је власник стана ... пројектоване површине 23,29 м<sup>2</sup> на четвртном спрату ламеле ..., као и стана ознаке ... (који је истовремено био и предмет тужбеног захтева првотужиоца АА) пројектоване површине 46,35 м<sup>2</sup> који се налази на четвртном спрату ламеле ..., а оба стана се граде у вишестамбеној згради број ... у ул. ... у ..., на грађевинској парцели ... КО ..., те да се наведене ствари излуче из стечајне масе туженог.

Тужиоци првог и другог реда су свој тужбени захтев засновали на тврдњама да је тужилац првог реда АА са претходником туженог закључио Уговор о купопродаји непокретности у изградњи и то двособног стана број ..., површине 46,31 м<sup>2</sup>, који се градио на четвртном спрату у згради у ..., ул. ..., ламела ..., да је исплатио купопродајну цену преко ДОО „Фортуна Д“ Нови Сад, а по налогу продавца што је констатовано у уговору и о чему је састављена признаница 14.12.2005. године. Уговор је оверен 14.12.2005. године пред Општинским судом у Новом Саду. Такође је наведено да је стипулисана уговорна казна за случај задоцњења туженог у предаји непокретност и да до дана подношења тужбе објекат није завршен. Даље су изнели да је тужилац другог реда као купац са ДОО „Фортуна Д“ као продавцем прво сачинио предуговор од 05.01.2007. године, а који се односи на купопродају непокретности у изградњи и то локала ... и ... у приземљу ламеле ..., као и гараже ознаке ... у приземљу објекта који се гради у ул. ..., да су закључили Анекс предуговора, а затим и да је 25.12.2007. године тужени „Хиграде“ са овде друготуженим закључио Уговор о купопродаји истих локала ... и ..., као и гаража ... и ... за укупну купопродајну цену од 31.640,00 ЕУР да је тужени део уговорене купопродајне цене и то износ од 17.500,00 ЕУР платио у готовом на руке директору „Фортуна Д“ ГГ, а да је преостали износ купопродајне цене

измирен, у складу са уговорном одредбом, "из дугованих пенала" због кашњења туженог у изградњи. Тужилац првог и другог реда су истакли да су у поступку стечаја над туженим поднели излучну пријаву потраживања која је одбијена, а која се односи на предметне непокретности, као и да су поднели пријаву новчаног потраживања које им је оспорено. У погледу тврдње трећетужиоца ВВ да је он стекао право својине на стану бр. ..., а по основу закљученог уговора на основу ког је уведен и налази се у поседу стана, тужилац првог реда је истакао да је његово право својине јаче будући да има оверени уговор о куповини предметне непокретности у изградњи, да је исплатио купопродајну цену, а да је ВВ у посед уведен након отварања стечајног поступка али не од стране стечајног управника већ од стране бившег директора ГГ.

ВВ је свој тужбени захтев према туженом засновао на тврдњи да је закључио Уговор о купопродаји непокретности 08.04.2010. године који је оверио пред Основним судом у Новом Саду, и то са продавцем „Фортуна Д“ из Новог Сада, као извођачем радова, који су за предмет имали куповину станова у изградњи и то стана ... и ..., који се налазе у вишестамбеној згради бр. ... у ул. ... у ..., да је купопродајну цену измирио у целости, а да је стечајни управник одбио излучни захтев. У погледу чињенице да и првотужилац АА поседује уговор о куповини стана бр. ... сматрао је да има јаче право својине будући да се налази у поседу стана, с тим што је тврдио да је у посед стана уведен од стране директора туженог пре отварања поступка стечаја.

Тужени је захтев тужиоца првог реда оспорио тврдњом да за исти стан постоје још два судски оверена уговора, један са ДД, а други са ВВ, да у књиговодству стечајног дужника не постоји доказ о уплати купопродајне цене од стране тужиоца првог реда, да никакве цесије нису спроведене између ДОО „Фортуна Д“ и туженог а која би се могла довести у везу са уплатом цене АА, да је на име уговорне казне тужиоцу првог реда оспорено потраживање у износу од 3.600,00 ЕУ,Р а да он захтева 9.200,00 ЕУР, при чему разлика није пријављена у поступку стечаја, те нема процесних услова за подношење тужбе, а и да је уговорна казна превисоко одређена. У погледу захтева тужиоца другог реда АА навео је да уговори нису оверени, да нема у књиговодственој евиденцији доказа о уплати купопродајне цене, да „Фортуна Д“ никако није могла да располаже становима пре него што их заврши па стога није могла да врши било каква располагања у корист трећих лица, да су одредбе о уговорној казни ништаве, а да је уговорна казна свакако неумерено висока. У погледу тужбеног захтева тужиоца ВВ тужени је навео да је уговор закључен са невласником, да станови који су предмет тужбеног захтева никада нису ни припадали фирми „Фортуна“, да уговор није испуњен ни у целости ни у претежном делу јер купопродајна цена није плаћена те да на станове који се траже и трећа лица полажу одређено право.

По спроведеној расправи пред другостепеним судом на којој су прочитани писани докази у списима као и налази вештака, записници о исказима сведока и странака, те на којој је од стране првостепеног суда-Привредног суда у Новом Саду прибављен закључак о листи потраживања Привредни апелациони суд је утврдио следеће чињенично стање:

Из садржине уговора од 23.11.2004. године утврђено је да је исти сачињен између „Хиграде“ ДОО из Новог Сада као инвеститора и „Фортуна Д“ д.о.о. из Новог Сада као извођача, да је предмет уговора изградња стамбене и комерцијалне зграде са блоком станова П+Г+4+Пк спратова у ... у ул. ..., на парцели бр. ... КО ..., у свему са одобреним дизајном, главним пројектом, техничком документацијом, издатом грађевинском дозволом и понудом извођача, с тим да зграда има бруто пројектовану површину од око 6.900 м<sup>2</sup>. Уговорне стране су предвиделе да ће плаћање бити извршено тако што ће инвеститор – „Хиграде“ ДОО Нови Сад, половину договореног износа платити у новцу, трансфером на рачун извођача, а другу половину трансфером

у власништво и посед укупно 1.580 м<sup>2</sup> станова, пословних канцеларија, пословних просторија и помоћних просторија у наведеној згради. Такође је стипулисано да се плаћање готовином или преносом власништва обавља у складу са напредовањем градње, те да ће извођач користити станове, који су му већ пренети у власништво као накнада, у што већој мери за куповину материјала или добијање услуга за изградњу.

Из садржине Анекса уговора о изградњи који је дана 19.06.2009. године сачињен између „Хиграде“ ДОО из Новог Сада као инвеститора и „Фортуна Д“ ДОО. Нови Сад као извођача, и који је оверен пред Општинским судом у Новом Саду под Ов бр. 25955/2009 утврђено је да је истим констатовано да је по основу изведених радова и испостављених ситуација извођач радова стекао право на некретнине у поменутом објекту:

- Ламела 1: С-8 од 23,29 м<sup>2</sup>, С-10 од 63,20 м<sup>2</sup>, С-26 од 23,29 м<sup>2</sup>,
- Ламела 2: Г-1 од 19,35 м<sup>2</sup>, С-11 од 46,35 м<sup>2</sup>, С-12 од 24,75 м<sup>2</sup>,
- Ламела 3: С-4 од 57,67 м<sup>2</sup>, С-7 од 40,12 м<sup>2</sup>, С-13 од 46,31 м<sup>2</sup>, С-17 од 46,40 м<sup>2</sup>, С-28 од 57,67 м<sup>2</sup> и С-33 од 46,40 м<sup>2</sup>.

Даље, из садржине Анекса бр. 2 од 22.10.2009. године (као датума овере пред Општинским судом у Новом Саду Ов бр. 44888/2009) утврђено је да је сачињен између инвеститора „Хиграде“ ДОО из Новог Сада и „Фортуна Д“ ДОО Нови Сад као извођача, те да је истим констатовано да је по основу изведених радова и испостављених ситуација за стамбени објекат у улици ... извођач радова стекао право власништва на једном двособном стану бр. 11, површине 55,73 м<sup>2</sup> на ... спрату вишестамбене зграде бр. ... у ул. ... у ....

Неспорно је било да између инвеститора а сада стечајног дужника и извођача „Фортуна Д“ Нови Сад није направљен деобни биланс нити биланс стања потраживања и обавеза.

Из садржине уговора који је дана 14.12.2005. године сачињен између ДОО „Хиграде“ као продавца и АА као купаца утврђено је да је предмет купопродаје стан бр. ... површине 46,31 м<sup>2</sup> који се гради на четвртом спрату вишеспратне стамбене зграде у ... у ул. ..., да је уговорена купопродајна цена у износу од 2.150.000,00 динара у коју цену је урачунат порез на додату вредност по стопи од 8%, да је уговором констатовано да је купац готовински исплатио цео износ цене по налогу продавца а у корист „Фортуна Д“ д.о.о. из Новог Сада, у складу са Уговором о цесији који ће продавац закључити са својим повериоцем „Фортуна Д“ који ће посебним признаницама потврдити пријем купопродајне цене. Чланом 3. наведеног уговора предвиђено је да технички пријем зграде мора бити обављен до 30.09.2006. године и да је то датум када непокретност треба бити предата купцу, а да у случају кашњења продавац је у обавези да плаћа пенале у износу од 200,00 ЕУР у динарској противвредности месечно. Уговор је оверен пред Општинским судом у Новом Саду под Ов бр. 52501/2005 од 14.12.2005. године.

Из садржине признанице од 14.12.2005. године утврђује се да је истом ГГ као директор извођача „Фортуна Д“ из Новог Сада потврдио да је од АА као купца двособног стана бр. ... који се гради на четвртом спрату вишестамбене зграде бр. ... у ул. ... у ... примио у готовом на руке 24.230,00 ЕУР у динарској противвредности као целокупан уговорени износ купопродајне цене те да стога нема својинско-правних захтева у погледу стана, а истовремено „Фортуна Д“ преузима обавезу исплате пенала за кашњење у периоду од 31.08.2006. године па закључно са 01.11.2006. године, док ће евентуално даље кашњење пенала плаћати „Хиграде“ ДОО из Новог Сада, Признаница је потписана од стране ГГ и снабдевена печатом извођача радова.

Читањем предуговора о купопродаји непокретности у изградњи од 05.01.2007. године утврђено је да је закључен између „Фортуна Д“ као продавца, с једне стране и

ББ из ... као купца, с друге стране, а предмет уговора је купопродаја непокретности у изградњи и то локала ознаке ... и ... у приземљу ламеле ..., као и гараже ... површине 21,49 м<sup>2</sup>, све у објекту у изградњи у ул. ... у ..., да је уговорена цена од 27.640,00 ЕУР у динарској противвредности, да својим потписом на том уговору продавац потврђује да је даном закључења истог купац исплатио део цене у износу од 17.500,00 ЕУР, док ће остатак, како је стипулисано, по договору са продавцем платити најкасније до 01.07.2008. године. Чланом 4. уговора предвиђено је да ће купац у посед непокретности ступити 31.12.2007. године, а уколико дође до прекорачења рока продавац је у обавези да купцу за сваки месец закашњења, плаћа пенале у висини 300,00 ЕУР по локалу, односно 70,00 ЕУР за гаражу у динарској противвредности на месечном нивоу за период 01.01.2008. године до 30.06.2008. године, а након тог периода 500,00 ЕУР по локалу, односно 100,00 ЕУР за гаражу. Уговор је за продавца потписао ГГ а ББ лично.

Из садржине признанице од 05.01.2007. године утврђено је да је иста потписана од стране ГГ, те да наведеном признаницом потврђује да је ББ на име купопродајне цене за непокретности из уговора од 05.01.2007. године платио за стан у готовом износу од 17.500,00 ЕУР у динарској противвредности тако што је наведени износ дат на руке ГГ директору „Фортуна Д“. У потврди је констатовано да ће преостали део купопродајне цене од 10.140,00 ЕУР бити исплаћен до 01.07.2018. године, ако продавац изврши предају непокретности пре тог рока, делом из средстава које ће обезбедити купац а делом из пенала на име обавеза из уговора Ов. Бр. ... од 14.12.2005. године.

Читањем Анекса предуговора о купопродаји од 05.01.2007. године, а који анекс је закључен дана 25.12.2007. године између ДОО „Хиграде“ из Новог Сада као продавца и ББ као купца, утврђено је да је истим констатовано да на дан 31.12.2007. године неће моћи доћи до примопредаје непокретности па да стога уговорне стране уговарају да ће предмет анекса бити непокретности и то локали означени ознаком ... и ..., као и гараже ... и ..., све наведено у стамбеном објекту у ул. ... у ..., да је уговорена купопродајна цена 31.640,00 ЕУР у динарској противвредности, да својим потписом на овом анексу продавац потврђује да је даном закључења истог купац платио део цене у износу од 17.500,00 ЕУР, а да ће остатак у износу од 14.140,00 ЕУР исплатити по договору најкасније до 01.07.2008. године и да је предвиђен крајњи рок за примопредају дан 31.12.2008. године. Такође продавац је дужан да купцу за сваки месец закашњења исплаћује пенале и то за период од 01.01.2008. године до 30.06.2008. године у висини од 300,00 ЕУР по локалу и 70,00 ЕУР за гаражу, односно све укупно 670,00 ЕУР у динарској противвредности за сваки месец унапред са роком доспећа сваког петог у текућем месецу, а затим за период од 30.06.2008. године до 31.12.2008. године у висини од 500,00 ЕУР по локалу и 100,00 ЕУР за гаражу, односно укупно 1.100,00 ЕУР у динарској противвредности за сваки месец унапред са роком доспећа сваког петог у текућем месецу, за 2009. годину у периоду од 31.12.2008. године до 31.12.2009. године у висини од 600,00 ЕУР по локалу и 100,00 ЕУР за гаражу, односно све укупно 1.400,00 ЕУР у динарској противвредности за сваки месец унапред са роком доспећа сваког петог у текућем месецу, а да за 2010. годину су оставили простор за договор око висине пенала.

Читањем уговора од 25.12.2007. године утврђено је да је исти закључен између ДОО „Хиграде“ из Новог Сада као продавца и ББ као купца, да су предмет продаје локали ознаке ... и ... у приземљу ламеле ... као и гараже ... и ... које се налазе у приземљу исте ламеле стамбеног објекта у изградњи који се гради у ... у ул. ..., да је у чл. 2. уговорена цена од 31.640,00 ЕУР у динарској противвредности, да је констатовано да је купац платио износ од 17.500,00 ЕУР, а да је у чл. 2. стипулисано да ће остатак купопродајне цене купац исплатити по договору са продавцем на дан

примопредаје предметних непокретности из пенала. У чл. 5. продавац је обавезан да заврши све грађевинске и занатске радове на изградњи овог објекта до 31.12.2007. године. Такође је стипулисано да како ће доћи до прекорачења уговореног рока купац стиче право наплате пенала на име кашњења са примопредајом уговорених непокретности па се преостали износ цене обезбеђује из пенала. У чл. 5. овог уговора висина пенала одређена је на идентичан начин као што је у Анексу предуговора о купопродаји непокретности који су претходно, странке закључиле 25.12.2007. године. У чл. 7 Уговора предвиђено је да купац задржава право наплате и преосталог износа пенала са могућношћу преузимања у посед некретнина и то локала ..., или локала ..., ... и ... или друге стамбене просторије (стан 15 или 16, 13 или 4) у истој ламели а према договору који су саставни део уговора те да се исте не могу пустити у продају било ком трећем лицу. Уговор није оверен.

Читањем уговора од 08.04.2010. године утврђено је да је исти закључен између ДОО „Фортуна Д“ из Новог Сада као продавца и ВВ као купца, да је предмет купопродаје стан број ... површине 23,29 м<sup>2</sup> и ... површине 46,35 м<sup>2</sup>, оба у изградњи у вишестамбеној згради бр. ... у ул. ... у ..., да је уговорена купопродајна цена од 17.467,50 ЕУР за стан ..., а 34.762,50 ЕУР за стан .... Продавац се обавезао да станове преда купцу у функционалном стању до 31.12.2010. године, а уговор је оверен пред Општинским судом у Новом Саду Ов бр. ... од 15.04.2010. године.

Из садржине потврде од 09.04.2010. године утврђено је да је иста потписана од стране ГГ за „Фортуна Д“, те да се истом потврђује да је ВВ поводом Уговора о купопродаји непокретности од 08.04.2010. године у целисти измирио купопродајну цену.

Решењем Привредног суда у Новом Саду Ст бр. 175/2010 од 02.09.2010. године отворен је поступак стечај над туженим.

Читањем пријаве потраживања од 25.10.2010. године утврђено је да су као стечајни повериоци означени АА и ББ, с тим да је ББ и пуномоћник АА, да се пријављује укупно потраживање на име неисплаћених обавеза-пенала за прекорачење рокова испоруке некретнина у изградњи и то износ главног дуга од 2.878.446,60 динара, камате до 31.08.2010. године у износу од 338.261,88 динара односно укупно 3.216.663,48 динара уз напомену наведену у пријави да су пенали обрачунати за период фебруар 2009. године закључно са 31.08.2010. године и исказани у динарима.

Читањем закључка о листи потраживања 1 Ст 175/10 од 12.01.2011. године, утврђено је да је повериоцу АА по пријави бр. 14 од укупно пријављеног износа од 3.216.663,48 динара оспорено потраживање у целини. У опису потраживања наведено је да се ради о потраживању по основу пенала због прекорачења рокова за примопредају непокретности и то по уговору о купопродаји непокретности у изградњи од 14.12.2005. године Ов ..., те привременог уговора о купопродаји од 06.12.2005. године, предуговора о купопродаји од 05.01.2007. године, Анекса предуговора о купопродаји од 25.12.2007. године, Уговора о купопродаји од 25.12.2007. године. У напомени о оспорењу наведено је да управник сматра да је уговорна казна несразмерно висока.

Читањем уговора о преносу потраживања утврђено је да је дана 20.10.2010. године исти сачињен између АА као уступиоца и ББ као пријемника, да је у члану 1. констатовано да уговорна страна АА из ... има новчано потраживање пенала због доцње у испуњењу уговора према Привредном друштву „Хиграде“ ДОО у стечају и то из уговора о купопродаји непокретности у изградњи од 14.12.2005. године, да потраживање по том основу износи 9.600,00 ЕУР, те да га овим уговором АА преноси на ББ у целини. Уговор је потписан од стране уговорних страна.

Из садржине налаза и мишљења вештака економско-финансијске струке ЂБ произилази да уколико би се применили критеријуми из уговора о купопродаји непокретности од 25.12.2007. године, у погледу висине уговорене казне и одредбе да се преостали део купопродајне цене има измирити из пенала, онда је на дан 16.03.2009. године ББ као купац измирио преосталу финансијску обавезу од 14.140,00 ЕУР коју је имао према продавцу за локале и гараже из уговора о продаји непокретности од 25.12.2007. године.

Привредни апелациони суд, ценећи овај налаз, је нашао да исти не може бити од значаја за решење ове правне ствари будући да је сачињен на бази ништавих одредби уговора, да је ништавост правно питање о којем суд иначе води рачуна по службеној дужности, те како је вештак сачинио, иначе математички тачно, налаз на бази ништавих одредби уговора којима је стипулисан начин исплате купопродајне цене, то овај налаз није од значаја за решење у овој правној ствари, те се не може прихватити.

Из садржине налаза и мишљења вештака грађевинске струке ЕЕ од 02.10.2014. године коме је суд поклатио веру налазећи да је дат јасно, убедљиво и према правилима струке утврђено је да се стан бр. ... налази на ... спрату ламела ..., да је стамбена зграда у којој се налази некретнина, ламела ... у изградњи, а да је процењени степен завршености око 60%, те да је изведено стање наведене некретнине по ознаци спратности положају и површини потпуно истоветан са пројектованим стањем. Стамбена зграда у којој се налази стан бр. ..., ламела ..., је у степену завршености од око 90%, те је стан бр. ... по ознаци спратности положају и површини потпуно истоветан са пројектованим стањем.

Из исказа сведока ГГ утврђено је да стан бр. ... добио СЗР ... на име неизмирених обавеза према Фортуне, да је уговор о продаји формално закључен између туженог и АА, па је исплатом цене СЗР ... тужилац измирио купопродајну цену за стан бр. ... будући да је договор између „Фортуне Д“ „Хиграде“ био да се уплатом купопродајне цене затвори круг потраживања између „Хиграде“ „Фортуне Д“ и СЗР .... Сведок је имао сазнање да је АА исплатио цену стана у целини. У погледу уговора који је закључен са ББ ГГ је у првом исказу истакао је да је од ББ примио купопродајну цену на име једног локала од 17.500,00 ЕУР, да су тужиоци (АА и ББ) тражили на име пенала да им се искључиво да у својину некретнина у виду локала и гаража. У другом исказу датом 18.05.2015. године изнео је да се "прича око куповине стан не може водити ван контекста целокупног договора који је важан и за купопродају две гараже и два локала," те да "зато што се каснило са радовима ББ је тражио да му се додели већи стан, поменуте две гараже и два локала". Најзад у поновљеном исказу од 23.10.2017. године сведок је изнео да је разлог за закључење уговора за други локал и гараже био притисак ББ да се признају његови обрачуни пенала, те да ББ ништа није платио за други локал и за гараже. У свом првом исказу сведок је навео да посебно никог није уводио у станове, а да је свим купцима предао кључеве иако је стечајна управница рекла да се кључеви предају полицији. У поновљеном исказу ГГ је истакао да ВВ као и други купци нису могли да уђу у стан осим да им он да кључеве обзиром да су сви купци станова вршили притисак, а да „мисли да се то догодило пре отварања стечајног поступка“.

Ценећи исказ овог сведока у делу у коме је навео да је исплаћена купопродајна цена за стан бр. ..., те да је на тај начин затворено потраживање између „Хиграде“ Фортуне и СЗР ..., те да никог није посебно уводио у стан већ да је купцима предао кључеве иако је управница рекла да се однесу у полицију, суд је истом поклатио веру налазећи да је дат јасно и да је у складу са исказима ББ, сведока ЖЖ и исказа заступника туженог, стечајног управника ЗЗ. У делу исказа да је разлог за закључење

уговора о куповини другог локала и две гараже била интенција ББ да се признају пенали и да цео договор око куповине локала и гаража треба посматрати заједно са послом куповине стана, суд је истом поклатио веру. У овом делу исказ је сагласан писаним доказима, и то тексту Анекса који предвиђа исплату дела цене из „пенала“, али и Уговора од 25.12.2007. године који такође предвиђа исплату цене из „пенала“, али и право купца да у случају даљег кашњења преузме неку другу непокретност. Притом само понашање тужилаца АА и ББ у овој парници и поступку стечаја над туженим, који подносе једну пријаву потраживања на име пенала по оба уговора и АА и ББ) у једном новчаном износу, указује да су и они та два посла посматрали као целину. У погледу дела исказа који се односи на период предаје станова а који је дат на другом саслушању овог сведока, да „мисли да је то учино пре отварања стечајног поступка“ суд му није поклатио веру, будући да је овај део исказа био супротан раније датом исказу у којем је рекао да предао кључеве иако му је стечајна управница рекла да их односе у полицију што указује о да је то ипак учинио након што је стечајни управник уведен у посед, а посебно имајући у виду да из исказа стечајног управника произилази да су кључеви дати након отварања стечаја.

Из исказа ЗЗ стечајног управника туженог утврђено је да степен изграђености предметне ламеле 2 је био око 80-90%, а да ГГ иако га је она позивала никада није предао кључеве, да су врата постојала на неким становима можда и на свим, да она никог није увела у посед станова, те да је по сазнању да је ГГ неке купце увео у посед обавестила стечајног судију и полицију, те да по њеном сазнању ГГ је кључеве делио по отварању поступка стечаја пре него што је ухапшен у марту месецу 2011. године.

Ценећи исказ стечајног управника, заступника туженог, суд је истом поклатио веру налазећи да је дат јасно и уверљиво, да је у складу са писаним доказима у списима као и првом исказу самог ГГ.

Отуда је суд утврдио да је ВВ у посед стана ушао након отварања поступка стечаја над туженим.

У свом исказу ВВ навео је да му је ГГ дао кључеве од стана, да у њему станује већ око 3-4 године, да не зна тачан датум када је ушао у посед стана јер није сачињен никакав записник, те да је кључеве добио пре отварања стечајног поступка.

Ценећи исказ овог тужиоца суд му је делимично поклатио веру и то у делу у коме је навео да му је кључеве од стана предао ГГ, да се у стану налази али не и у делу у коме је навео да су му кључеви дати пре отварања стечајног поступка будући да је то супротно првом исказу самог ГГ као и исказу стечајног управника.

Из исказа тужиоца ББ суд је утврдио да је цена за стан бр. ... плаћена приликом потписивања уговора у целини а у договору са пуномоћником „Хиграде“, ГГ као директора "Фортуна Д" ДОО и СЗР ... као подизвођача радова и то тако што је цена уплаћена у корист СЗР ..., након чега је направљена признаница. У погледу купопродајне цене локала и гаража истакао је да је платио на руке износ од 17.500,00 ЕУР, а да је преостали износ уговорено да се плати пеналима. Истакао је да су пенали уговорени спрам тада тржишних вредности закупа непокретности није у поседу непокретности.

Ценећи овај исказ суд му је поклатио веру у делу који се односи на исплату купопродајне цене за стан и исплате износа од 17.500,00 ЕУР на руке ГГ да је уговорено да се преостали износ цене наплати из пенала, односно у погледу тврдње да није у поседу стана, јер је исти у сагласности са другим датим исказима као и писаним доказима.

Из утврђеног чињеничног стања произилази да је тужени као инвеститор са „Фортуном Д" ДОО из Новог Сада као извођачем радова закључио уговор о изградњи чији је предмет изградња стамбене комерцијалне зграде са блоком станова у ул. ... у ...

бруто пројектоване површине 6.900 м<sup>2</sup>. Уговорено је било да се плаћање изврши тако што ће тужени половину договореног износа платити у новцу, а другу половину преносом у власништво укупно 1.580 м<sup>2</sup> станова пословних канцеларија и помоћних просторија у згради. Дана 19.06.2009. године сачинили су Анекс уговора о изградњи којим су констатовали да по основу изведених радова и испостављених ситуација је извођач „Фортуна Д“ ДОО из Новог Сада стекао право својине на одређеним некретнинама и то у ламели 1 С-8, С-10, С-26, у ламели 2 Г-1, С-1 и С-2 и у ламели 3 С-4, С-7, С-13, С-17, С-28 и С-33. Дакле овим анексима нису обухваћене непокретности које су предмет тужбених захтева. Између инвеститора и извођача радова никада није направљен деобни биланс нити биланс потраживања и обавеза. Надаље дана 14.12.2005. године ДОО „Хиграде“ као продавац и АА као купац сачинили су уговор о купопродаји непокретности и то стана бр. 27 површине 46,31 м<sup>2</sup> који се налази у ламели 2 на четвртој спрату за уговорену цену од 2.150.000,00 динара у коју цену је урачунат и износ пореза на додату вредност по стопи од 8%. Уговор су оверили пред општинским судом. Уговором је констатовано да је купац исплатио целокупни износ купопродајне цене по налогу продавца у корист „Фортуна Д“ ДОО из Новог Сада. Рок за увођење у посед био је 30.09.2006. године с тим што су странке стипулисале да у случају кашњења продавац мора плаћати уговорну казну у износу од 200,00 ЕУР у динарској противвредности месечно. Тужилац је, према утврђеном чињеничном стању, по налогу продавца, а уз договор са извођачем ДОО „Фортуна Д“ и његовим подизвођачем СЗР ... власника ЖЖ купопродајну цену за овај стан исплатио тако што је новац предао подизвођачу СЗР ... власника ЖЖ. Новац је за првотуженог исплатио друготужени, као син првотуженог а купца стана, о чему је ДОО „Фортуна Д“ сачинила признаницу. Стан је могуће идентификовати будући да је део зграде у коме се налази изграђен са степеном изграђености од 90%. Првотужилац, купац стана АА није у поседу стана будући да се у поседу стана налази ВВ.

ББ као купац је са ДОО „Фортуна Д“ Нови Сад у својству продавца сачинио предуговор о купопродаји непокретности у изградњи чији су предмет локал 3 и локал 4 у приземљу ламела 1 као и гаража Г4 и то дана 05.01.2007. године за уговорену цену од 27.640,00 ЕУР у динарској противвредности с тим да је предвиђено да купац у посед има ступити 31.12.2007. године, а уколико дође до прекорачења рока продавац је у обавези да купцу за сваки месец закашњења плаћа уговорну казну у висини од 300,00 ЕУР по локалу односно 70,00 ЕУР за гаражу у динарској противвредности за период од 01.01.2008. године па до 30.06.2008. године, а након тога на месечном нивоу од 500,00 ЕУР за локале односно 100,00 евра за гаражу. ББ, купац је по основу овог предуговора ГГ као директору ДОО „Фортуна Д“ исплатио у готовом износу од 17.500,00 ЕУР, о чему је сачињена признаница 05.01.2007. године. Дана 25.12.2007. године сада „Хиграде“ као продавац и ББ као купац су закључили анекс предуговора од 05.01.2007. године којим је констатовано да на дан 31.12.2007. године неће моћи доћи до примопредаје непокретности, затим уговарају да ће предмет анекса бити поред локала 3 и 4 те гараже број 4 који су били предмет и предуговора, сада и гаража ознаке Г3, а да је укупна уговорена цена 31.640,00 ЕУР у динарској противвредности, с тим да се потврђују да је купац исплатио износ од 17.500,00 ЕУР, а остатак је требало да се исплати најкасније до 01.07.2008. године. Такође уговорено је да је крајњи рок за примопредају 31.12.2008. године, па је за сваки месец закашњења уговорен износ пенала. Дана 25.12.2007. године ДОО „Хиграде“ из Новог Сада као продавац и ББ као купац закључили су уговор о купопродаји наведених непокретности, дакле локала Л3 и Л4 као гараже Г4 и Г3 које се граде у стамбеном пословном објекту у ул. ... за уговорену цену од 31.640,00 ЕУР. Констатовано је да је купац исплатио износ од 17.500,00 ЕУР као део купопродајне цене, а да ће преостали износ платити из пенала.

Такође је уговорено да купац ступа у посед 31.12.2007. године, а како ће доћи до прекорачења уговореног рока то стиче право на пенале на име кашњења са примопредајом радова, па се преостали износ купопродајне цене обезбеђује из пенала и то тако што пенали за период до 30.06.2008. године износе 300,00 ЕУР по локалу и 70,00 ЕУР за гаражу односно укупно 670,00 еура, за период од 30.06.2008. године до 31.12.2008. године по 500,00 ЕУР по локалу и 100,00 ЕУР за гаражу односно укупно 1.100,00 еура месечно, за евентуално даље кашњење пенали би се променили и то за период од 31.12.2008. године до 31.12.2009. године и износили би 600,00 ЕУР месечно по локалу и 100,00 ЕУР по гаражи односно укупно 1.400,00 ЕУР. Стипулисано је и право купца да уколико износ пенала буде виши исте наплати узимањем и других непокретности. Овај уговор није оверен.

Купац ББ по предметном уговору није ушао у посед локала и гараже.

Дана 08.04.2010. године закључен је Уговор о купопродаји непокретности између ДОО „Фортуна Д“ из Новог Сада као продаваца и ВВ као купца, предмет купопродаје су станови ... и ... који су у изградњи у вишестамбеној згради бр. ... у ... у ..., за купопродајну цену од 17.467,50 ЕУР за стан ... површине 23,29 м<sup>2</sup> односно 34.762,50 ЕУР за стан ... површине 46,35 м<sup>2</sup>. Уговором се обавезао продавац да станове преда у функционалном стању до 31.12.2010. године. Уговор је оверен пред Општинском судом у Новом Саду 15.04.2010. године. ВВ је исплатио купопродајну цену о чему је ГГ сачинио и потврду 09.04.2010. године. ВВ налази се у поседу стана ..., а кључ од стана дао му је ГГ и то након отварања стечајног поступка над туженим.

Поступак стечаја над туженим отворен је решењем Привредног суда у Новом Саду Ст 175/10 од 02.09.2010. године, а у наведеном поступку тужиоци су поднели излучне захтеве који су одбијени. Дана 20.10.2010. године АА је као уступилац са ББ као пријемником сачинио уговор о преносу потраживања који му преноси потраживање по основу уговорне казне из уговора о изградњи закљученог 14.12.2005. године (који се односи на стан ...) у износу од 9.600,00 ЕУР. У поступку стечаја над туженим тужиоци АА и ББ пријавили су новчано потраживање на име уговорне казне и то за период фебруар 2009. године закључно са 31.08.2010. године у укупном износу од 3.216.663,48 динара од чега главни дуг 2.878.446,60 динара, а затезна камата је 338.216,88 динара. Према садржини пријаве потраживања пријављено потраживање односи се на уговорену казну и по уговору о куповини стана ... од 14.12.2005. године као и по уговору од 25.12.2007. године који се односи на локале и гараже. У поступку стечаја над туженим одлучујући о наведеној пријави потраживања Привредни суд у Новом Саду је оспорио потраживање АА у целини и упутио га на парнични поступак ради утврђења новчаног потраживања закључком од 12.01.2011. године, који је АА примио 18.01.2011. године. Иако су пријаву потраживања поднели први и други тужилац заједно односно АА и ББ, а што произилази из садржине исте, првостепени суд поступајући као стечајни, није се изјаснио о пријављеном потраживању ББ у целости оспоравајући само потраживање АА. Није било доказа да је ББ захтевао измену коначне листе, тако што би уместо АА, био унет као стечајни поверилац оспореног потраживања. Тужба у овој правној ствари од стране првог и другог тужиоца поднета је 25.11.2010. године, а након пријема обавештења стечајног управника о томе да му је оспорено потраживање, односно поднета је пре него што је донет закључак о листи потраживања.

У таквој ситуацији, иако је тужба поднета пре него што је донет закључак којим је тужилац упућен на парницу, а имајући у виду да је у међувремену исти закључак донет са једне стране, да првостепени суд није одлучио о пријави ББ иако је он поднео заједничку пријаву са АА, са друге стране, те сматрајући да стечајни поверилац не може сносити штетне последице због чињенице да се у поступку стечаја није и после

толико година одлучило о његовом потраживању, а пре свега у циљу отклањања неизвесности у погледу постојања права, Привредни апелациони суд налази да постоје процесне претпоставке да се води поступак и по тужби ББ као стечајног повериоца који је пријавио своје новчано потраживање о ком није одлучено.

Одредбом чл. 117. ст. 1. Закона о стечају прописано је да поверилац чије је потраживање оспорено упућује се на парницу, односно на наставак прекинутог парничног поступка ради утврђивања оспореног потраживања, који може да покрене, односно настави у року од 15 дана од дана пријема закључка из чл. 116. овог Закона.

Одредбом чл. 50. ст. 1. Закона о стечају прописано је да је излучни поверилац лице које на основу свог стварног или личног права, има право да тражи да се одређена ствар издвоји из стечајне масе, а у ст. 3. да ствари из ст. 1. овог члана не улазе у стечајну масу.

Одредбом чл. 4. Закона о промету непокретности, у верзији важећој у време закључења предметних уговора, било је прописано да се уговор о промету непокретности закључује у писаној форми, а потписи уговарача оверавају се од стране суда. Ставом 2. је било прописано да уговори који нису закључени на начин из ст. 1. овог члана не производе правно дејство, а у ст. 3. да суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности из ст. 2. овог члана, који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежном делу, а није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис.

Одредбом чл. 20. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, по основу правног посла и наслеђивањем, као и одлуком државног органа на начин и под условима одређеним законом.

Према одредби чл. 21 Закона о основама својинскоправних односа по самом закону право својине стиче се стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржајем, стицањем својине од невластника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом.

Одредбом чл. 33. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да на основу правног посла својина на непокретности стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

Одредбом чл. 12. Закона о облигационим односима предвиђено је у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа странке су дужне да се придржавају начела савесности и поштења.

Према одредби чл. 130. ст. 1. Закона о облигационим односима, уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима је ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију, или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

Према одредби чл. 105. ст. 1. истог прописа, ништавост неке одредбе уговора не повлачи ништавост и самог уговора ако он може опстати без ништаве одредбе, иако она није била ни услов уговора, ни одлучујућа побуда због које је уговор закључен.

Према одредби чл. 270. ст. 1. Закона о облигационим односима, поверилац и дужник могу уговорити да ће дужник платити повериоцу одређени новчани износ или прибавити неку другу материјалну корист ако не испуни своју обавезу, или ако задоцни са њеним испуњењем (уговорна казна).

Према одредби чл. 271. ст. 1. Закона о облигационим односима, уговорне стране могу одредити висину казне по свом нахођењу, у једном укупном износу, проценту, за сваки дан задоцњења или на који други начин, док према одредби из ст. 2. она мора бити уговорена у форми прописаној за уговор из ког је настала обавеза на чије се испуњење односи.

Према одредби чл. 272. ст. 1. Закона о облигационим односима, споразум о уговорној казни дели правну судбину обавезе за чије се обезбеђење он односи.

Према одредби чл. 274. Закона о облигационим односима, суд ће на захтев дужника смањити износ уговорне казне ако нађе да је она несразмерно висока, с обзиром на вредност и значај предмета обавезе.

Привредни апелациони суд налази да је захтев тужиоца АА основан. Наиме, према стању у списима, наведено лице је Уговор о куповини непокретности у изградњи закључило са инвеститором, уговор је оверен пред надлежним судом, а наведено лице је платило купопродајну цену на начин на који га је продавац упутио да то учини, а ради измирења обавеза према свом извођачу и његовом подизвођачу. Како се, при том, непокретност може идентификовати, а што је напред и утврђено, произилази да је захтев АА основан. Дакле, странке су првотужилац и тужени у претежном делу испунили своју обавезу и то тужилац тако што је у целини исплатио купопродајну цену, а по упуту продавца и на начин на који је он то рекао, а продавац је изградио стан у проценту од 90 %, што произлази из налаза вештака. Стога се може сматрати да је АА стекао право својине на стану бр. ....

На предње не утиче чињеница да се у ставу налази ВВ, будући да је току поступка утврђено да је ВВ свој основ стицања стекао доцније, да није уведен у посед на законит начин јер је у посед уведен након отварања стечаја али не од стране стечајног управника. Након што је отворен поступак стечаја над стечајним дужником, стечајни управник преузима целокупну стечајну масу, па стога ГГ није имао овлашћења да било кога уводи у посед непокретности. Следом реченог, имајући у виду савесност на страни првог тужиоца АА, чињеницу да је исплатио купопродајну цену у целини, да се предметна непокретност, стан бр. ... може идентификовати, а да други претендент на право својине није уведен у посед на законом дозвољен начин, Привредни апелациони суд је применом одредбе чл. 12. Закона о облигационим односима, те одредбе чл. 4. ст. 1. Закона о промету непокретности, као и одредбе чл. 20. и 33. Закона о основама својинскоправних односа и чл. 50. Закона о стечају одлучио као у ставу III па је наведену непокретност I излучио из стечајне масе у корист АА.

Ценећи основаност тужбеног захтева тужиоца 1. реда АА, суд је, а имајући у виду да је на исти стан претендовао и ВВ, суштински одлучивао чије је право јаче. У конкретном случају ВВ је имао закључен Уговор о куповини, између осталог и наведеног стана, са „Фортуна Д“ ДОО из Новог Сада, који је оверен пред судом и за који је исплатио купопродајну цену. Међутим, како је његов основ стицања каснијег датума, јер је АА уговор о куповини стана закључио 14.12.2005. године, а ВВ 08.04.2010. године, са једне стране, те имајући у виду да ВВ према утврђеном чињеничном стању није уведен у посед на законом прописан начин, то је суд закључио да је први тужилац АА јачи у свом праву, па је стога захтев ВВ за утврђење права својине на истом стану ... и захтев да се тај стан њему излучи из стечајне масе одбио као неоснован, а све на темељу наведених одредби Закона о основама својинскоправних односа. Следом реченог донета је одлука као у ставу IX изреке.

Са друге стране, имајући у виду да ВВ има основ стицања за стан ..., уговор који је оверен пред судом, да је исплатио купопродајну цену у целости за наведени стан, да се стан може идентификовати, то је суд нашао да је ВВ стекао право својине на наведеном стану ..., и у смислу одредби члана 4. став 1. Закона о промету непокретности, те чл. 20. и 21. Закона о основама својинскоправних односа и чл. 50. Закона о стечају одлучио као у ставу VIII изреке ове одлуке.

Захтев ББ за утврђење права својине на локалима и гаражама суд је нашао делимично неоснованим и то у делу који се односи на један локал.

Наиме, тужилац ББ свој захтев заснива на Уговору од 25.12.2007. године, којим је између осталог констатовано да је рок за предају већ 31.12.2007. године, односно за 6 дана од дана закључења уговора. При томе, стипулисано је да ће се део купопродајне цене од 14.140,00 ЕУР исплатити из уговорне казне (коју уговарачи називају пенали), одакле проистиче да је уговорено да скоро 44,69% купопродајне цене измирује из уговорне казне при чему је, имајући у виду датум уговора и уговорен рок за предају, очигледно било да се до тог датума непокретности које су предмет овог уговора неће моћи предати у уговореном стању.

Наиме, уговорна казна по својој правној природи представља средство обезбеђења испуњења обавезе и спада у тзв. лична средства обезбеђења. У случају када дође до повреде уговорне обавезе поверилац у чију корист је споразумом предвиђена уговорна казна може захтевати њену наплату уз обавезу да само докаже постојање повреде обавезе на страни дужника, уместо да тражи накнаду штете по општим правилима уговорног права. Стога, уговорном казном поверилац по правилу успева да накнади у потпуности штету која настаје повредом права. Уговорном казном се може обезбедити испуњење било које обавезе, а једини услов је да обавеза буде пуноважна јер у случају да је она ништава то повлачи са собом и ништавост споразума о уговорној казни. У том смислу уговорна казна има двоструку функцију, јер се њоме врши притисак на дужника да своју обавезу испуни благовремено, а с друге стране има функцију отклањања штете. То су функције уговорне казне. Међутим, могуће је да само уговарање уговорне казне представља у неким ситуацијама злоупотребу тог института. То се, по налажењу Привредног апелационог суда, управо догодило у конкретном случају, тако што је уговорено да се 44,69% купопродајне цене коју је други тужилац ББ требало да плати за локале и гараже, исплати из уговорне казне, при чему је у моменту стипулисања исте било више него извесно да тужени неће моћи да испуни своју неновчану обавезу и преда му те локале. Отуда је по налажењу овог суда и уговарање уговорне казне у ситуацији кад је у моменту уговарања било извесно да тужени неће моћи своју обавезу да испуни о року, као и уговарање исплате цене (44,69% уговореног износа) из уговорне казне, супротно сврси казне односно јавном поретку па самим тим и ништаво у смислу одредбе чл. 103. Закона о облигационим односима. Другим речима, како је дошло до злоупотребе института уговорне казне, то се таквој уговорној одредби не може пружити заштита.

Привредни апелациони суд закључује, а из писаних доказа те исказа сведока у делу коме му је поклоњена вера, да је исплата купопродајне цене из пенала била одлучујућа побуда за закључење уговора о куповини другог локала и гаража.

Предње се закључује из чињенице да је ББ платио износ од 17.500,00 ЕУР, да из исказа сведока ГГ произилази да је разлог за закључење уговора за други локал и гараже био притисак ББ да се признају његови обрачуни пенала, али и из писаних доказа. Наиме, са одмицањем рокова за предају како стана који је купио његов отац АА тако и локала, у Анексу предуговора од 25.12.2007. године, предмет продаје, поред наведена раније два локала и гаража ... сада је и гаража ознаке ..., а у овом Предуговору се први пут помиње да ће се преостали део купопродајне цене, сада износа од 31.640,00 ЕУР намирити из пенала, с тим да је у чл. 6. овог Анекса стипулисано да уколико буде било пенала више од наведене своте, да ће се у међувремену извршити резервација на име једног локала ... или ..., да би најзад Уговором који је сачињен са туженим истог дана када је сачињен и Анекс, било стипулисано да се преостали износ цене обезбеђује из пенала, уз могућност да се преузме још неки други локал уколико износ пенала буде виши. Дакле одлучујућа побуда за закључење уговора о куповини другог локала и две гараже била је наплата уговорне казне односно могућност исплате купопродајне цене из уговорне казне.

Таква побуда, према изведеним доказима била је позната сауговарачу. Стога таква ништава одредба по налажењу овог суда, повлачи ништавост уговора у делу који се односи на продају другог локала ... и обе гараже. Стога, на темељу таквог, друготужени не може остваривати своја права.

Следом реченог, Привредни апелациони суд је применом одредби чл. 103. и 105., те чл. 272. ст. 1. Закона о облигационим односима, одлучио као у ставу V изреке ове пресуде.

Како је ББ, према чињеничном утврђењу исплатио цену за први локал, а то је ..., како није било спорно да се локал може идентификовати то суд налази да је ББ суштински финансирао градњу тог локала, па је применом одредби чл. 21. Закона о основама својинскоправних односа, нашао да је стекао право својине на истом и применом цитиране одредбе, те чл. 50. Закона о стечају одлучио као у ставу IV.

Одлучујући о захтеву за утврђење новчаног потраживања ББ, Привредни апелациони суд налази да је исти делимично основан. Наиме, новчано потраживање на име уговорне казне по уговору од 25.12.2007. године чије су одредбе о уговорној казни ништаве, ББ, друготужилац, не може остваривати. Са друге стране, Привредни апелациони суд је нашао да је пуноважан Уговор који је АА закључио са туженим, а којим је уговорена уговорна казна у висини од 200,00 ЕУР месечно. Према садржини пријаве потраживања, пријављена је уговорна казна за период фебруар 2009. године закључно са 31.08.2010. године и то по оба уговора и уговор који је закључио ББ и уговора који је закључио АА. Имајући у виду да је по Уговору од 14.12.2005. године, који је закључио АА са туженим, уговорена казна од 200,00 ЕУР месечно, то иста за период за који је пријављено потраживање, фебруар 2009. године, закључно са 31.08.2010. године износи 3.800,00 ЕУР у динарској противвредности, односно на дан отварања стечаја то износи 400.757,50 динара. Предње је утврдио Привредни апелациони суд на бази јавних, општепознатих података о кретању курса на дан отварања стечаја 02.09.2010. године од 105.4625 динара за 1 ЕУР. Стога је за наведени износ основано потраживање ББ, као пријемника пренетог потраживања, а пријављеног у стечају, и то по основу главног дуга, па је применом одредби чл. 270. ст. 1. и чл. 271. ст. 1. Закона о облигационим односима, одлучено као у ставу VI изреке.

Потраживање камате на овај износ није основано будући да ББ није у току поступка није доказао колико износи обрачуната камата на овај износ. Преко износа од 400.757,50 динара потраживање није основано, јер се односи на уговорну казну по Уговору за који овај суд налази да је ништав. Стога је применом одредби чл. 272. ст. 1. Закона о облигационим односима и чл. 231. ст. 1. и 2. Закона о парничном поступку, одлучено као у ставу VII изреке.

Жалбени наводи ВВ о томе да је у посед уведен пре отварања стечаја нису основани, будући да из чињеница које су утврђене произилази супротно, односно да је уведен у посед након отварања поступка стечаја и то од стране ГГ, који у томе време није био лице овлашћеног да заступа туженог. Такође, тврдња да је извршио улагање у предметни стан не утиче на одлуку у погледу тог стања, односно не утиче на стварна права тужиоца 1. реда, већ евентуално може утицати на остварење облигационог права тужиоца 3. реда.

Жалбени навод жалиоца 2. реда ББ да је првостепени суд погрешно утврдио да он није активно легитимисан за потраживање на име уговорне казне је основан, будући да је тужилац свој захтев засновао делом на Уговору о преносу потраживања са АА, а делом и на Уговору који је сам закључио са туженим. Међутим, правилно је првостепени суд нашао у току првостепеног поступка да он није доказао висину, пре свега у погледу камате на утврђени део потраживања који му припада као пријемнику уступљеног потраживања АА.

Надаље, Привредни апелациони суд је ценио и наводе туженог да у књиговодственој евиденцији не постоји било какав доказ о томе да су тужиоци уплатили било какав новчани износ на име купопродајне цене, али је нашао да су без утицаја, будући да из писаних доказа, као и исказа саслушаних лица, произлази да су тужиоци исплатили купопродајну цену, а они свакако не могу сносити одговорност због тога што овлашћена лица туженог и оних који су поступали у по упуту туженог, примљена средства нису предала на благајну предузећа.

Ценећи наводе о превисоко одређеној уговорној казни у делу којим је она утврђена, суд налази да жалбени наводи туженог нису основани, јер тужени није предложио доказ на околност да је уобичајено она уговарана у нижем износу за ту врсту обавезе и у спорном периоду.

Жалбени навод туженог да „Фортуна Д“ д.о.о. није стекла право власништва, па стога није могла да врши располагање непокретностима такође нису основани. Наиме, „Фортуна Д“ је своје право на продају исцрпела из Уговора о изградњи који је закључила са туженим а по ком Уговору је била извођач радова. Иако међусобни односи „Фортуне Д“ и туженог нису разграничени, из чињеничног стања произилази да је између туженог и „Фортуне Д“ из Новог Сада постојао договор о томе да она прода извесне станове и локале.

Имајући у виду наведено, одлучено је као у изреци.

Одлучујући о трошковима првостепеног поступка суд је нашао да је само првотужилац успео у спору у целини. Укупни трошкови тужиоца првог и другог реда, износили су: за састав тужбе и 10 поднесака по 30.000,00 динара, састав жалбе 60.000,00 динара, за приступ на 10 одржаних рочишта по 31.500,00 динара, за приступ на 4 неодржана рочишта по 16,500,00 динара, трошкове вештачења економског 18.000,00 динара, грађевинског 38.430,00 динара и допуну 7.560,00 динара, таксе на тужбу 79.843,00 динара и таксе на пресуду 79.843,00 динара, што чини износ од 994.676,00 динара. На овај износ додаје се и износ од 385.000,00 динара на име заступања друге странке од стране адвоката у смислу тарифног броја 7 Тарифе о накнадама и наградама за рад адвоката, што значи да им припада укупно 1.379.676,00 динара. Како је према вредности спора по тужби тужилаца првог и другог реда од 6.208.577,38 динара успех тужиоца првог реда и учешће у тој вредности било 34% (цена стана од 2.150.000,00 динара), то му припада износ од 34% укупних трошкова односно 469.089,84 динара, колико је досуђено у ставу XI, смислу чл. 153. ст. 2. Закона о парничном поступку

Друготужилац, трећетужилац и тужени успели су делимично у спору, па је одлучено да свака од тих странака сноси своје трошкове првостепеног поступка, у смислу одредбе чл. 153. ст. 2. Закона о парничном поступку.

Одлучујући о трошковима другостепеног поступка, суд је донео одлуку као у изреци у ставу XIII, применом одредбе чл. 153. ст. 2. Закона о парничном поступку.

ТЂ/ЈВ

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА**  
**Татјана Ђурица с. р.**

**За тачност отправка**