



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 301/2016
20.07.2017.године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Гордане Ајншпилер Поповић и Бранка Станића, чланова већа, у парници по тужби тужиоца „АА“ из ..., кога заступа пуномоћник Марко Обрадовић, адвокат из ..., против тужених: 1. „ББ“ из ... и 2. „ВВ“ из ..., које заједно заступа пуномоћник Драган Субашић, адвокат из ... и умешача на страни тужиоца ГГ из ..., кога заступа пуномоћник Горан Ашанин, адвокат из ..., ради утврђења права својине и ништавости уговора, вредност предмета спора 800.000 евра у динарској противвредности, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж бр. 1027/16 од 29.06.2016.године, у седници већа одржаној дана 20.07.2017.године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиоца, **ПРЕИНАЧАВА** пресуда Привредног апелационог суда Пж бр. 1027/16 од 29.06.2016.године и пресуда Привредног суда у Београду П бр. 9434/2013 од 10.12.2015.године у ставовима 1,2 и 4 изреке и пресуђује:

1. УСВАЈА СЕ тужбени захтев и утврђује да је тужилац „АА“ из ... власник 175м2 пословног стамбено пословног објекта који се налази у ... у улици ... бр. ... и ... на к.п. бр. ..., ... и ... све у КО ..., сходно уговору Ов бр. ... од 06.05.2003.године, што су тужени „ББ“ из ... и „ВВ“ из ... дужни да признају и трпе.

2. УСВАЈА СЕ тужбени захтев и утврђује да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство Анекс 3 Уговора о суинвеститорским односима и заједничкој изградњи објекта који је закључен између првотуженог „ББ“ из ... и “ДД”, као правног предходника друготуженог „ВВ“ из ... који је оверен код Другог општинског суда у Београду под Ов.бр. ... од 28.01.2008.године којим је извршена физичка деоба стамбено пословног простора изграђеног у ... у улици ... бр. ... и ... на к.п. бр. ..., ... и ... све у КО

3. ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужени „ББ“ из ... и „ВВ“ из ... да тужиоцу „АА“ из ... накнаде трошкове парничног поступка у укупном износу од 3.347.000,00 динара у року од 8 дана по пријему пресуде под претњом принудног извршења.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених за накнаду трошкова одговора на ревизију.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Привредног суда у Београду П бр. 9434/2013 од 10.12.2015. године, у ставу првом изреке, одбијен је тужбени захтев за утврђење да је тужилац власник 175 м² пословног простора на ниском и високом приземљу, односно 7,5% нето површине стамбеног простора према идејном пројекту који се налази у ... ул. ... број ... и ..., на кп.бр. ..., ... и ... све у КО ..., сходно уговору Ов бр. ... од 06.05.2003.године, што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев за утврђење апсолутне ништавости Анекса 3 уговора о суинвеститорским односима и заједничкој изградњи објеката који је закључен између првотуженог и предузећа „ДД“ као правног претходника друготуженог, оверен код Другог општинског суда у Београду под Ов бр. ... од 28.01.2008.године којим је извршена физичка деоба пословног и стамбеног простора изграђеног у ... у улици ... број ... и ..., на кп.бр. ..., ... и ... све у КО Ставом трећим изреке одбијен је предлог тужених за прекид поступка у овој правној ствари, а ставом четвртим обавезан тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка.

Привредни апелациони суд је побијаном пресудом Пж бр. 1027/16 од 29.06.2016.године, у ставу првом изреке одбио као неосноване жалбе тужиоца и умешача на страни тужиоца и потврдио првостепену пресуду Привредног суда у Београду исправљену решењем од 25.05.2016.године у ставовима првом, другом и четвртом изреке. Ставом другим изреке другостепене пресуде одбачена је жалба умешача на страни тужиоца изјављена против става трећег изреке побијане пресуде.

Против става првог изреке другостепене пресуде, благовремену и дозвољену ревизију изјавио је тужилац, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени су поднели одговор на ревизију. Оспорили су ревизијске наводе, те предложили одбијање ревизије тужиоца као неосноване уз обавезивање на накнаду трошкова одговора на ревизију које су определили.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 55/14) и одлучио да је ревизија тужиоца основана.

Побијана пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Нису учињене ни битне повреде одредаба парничног поступка пред другостепеним судом на које указује ревидент. Привредни апелациони суд је у поступку по жалби оценио све релевантне жалбене наводе и

дао разлоге за доношење побијане пресуде. Међутим, основан је ревизијски навод да је побијана пресуда донета уз погрешну примену материјалног права.

Према утврђеним чињеницама тужилац и првотужени су 06.05.2003.године закључили Уговор о суинвеститорским односима и заједничкој изградњи објекта у ... број ... и ... на кп.бр. ... и ..., укупне површине 2.333 м². У високом и ниском приземљу била је предвиђена изградња јединственог пословног простора. Тужиоцу је као суинвеститору требало да припадне 175 м² нето површине тог простора, односно 7,5% површине стамбено пословног објекта према идејном пројекту. У случају повећања површине странке су уговориле да повећану површину стиче првотужени, те да уколико дође до промене намене или садржаја тог пословног простора првотужени ће исти откупити од тужиоца према условима који ће се регулисати анексом. Након овог уговора првотужени је са друготуженим закључио уговор о суинвеститорским односима и заједничкој изградњи објекта од 02.08.2004.године, који је за предмет имао изградњу пословно стамбеног објекта на грађевинским парцелама формираним од кп.бр. ... и ... и делу кп.бр. Тим уговором констатовано је постојање суинвеститорског односа са тужиоцем по претходном уговору и да ће друготужени на име свог учешћа у заједничкој градњи сносити све финансијске обавезе у вези изградње и правног регулисања предметног објекта, укључујући све обавезе које је првотужени преузео у вези са изградњом, између осталог и према тужиоцу. Истим уговором, код обавеза друготуженог да изфинансира изградњу објекта, није узета у обзир површина коју је тужилац исфинансирао према Уговору од 06.05.2003.године. Дана 17.09.2004.године, тужилац је са друготуженим закључио уговор којим је, између осталог, констатовао да је друготужени преузео обавезе првотуженог за исплату 805.000 евра у динарској противвредности и договорен начин измирења обавезе. Анексом уговора од 28.01.2008.године прво и друготужени су изменили уговор о суинвеститорским односима и заједничкој изградњи и извршили физичку деобу целокупног пословно стамбеног објекта. Грађевинска и употребна дозвола за спорни објект гласе на тужиоца и првотуженог. Тужилац и првотужени су уписани у катастру непокретности као носиоци права закупа на предметном земљишту које је власништво Републике Србије, на коме је уписан објект стамбено пословна зграда са одобрењем за употребу. Као носиоци заједничке својине на објекту уписани су тужилац, првотужени и правни претходник друготуженог.

Код овако утврђених чињеница и постављеног тужбеног захтева за утврђење права власништва тужиоца на 175 м² пословног простора на ниском и високом приземљу, односно 7,5% нето површине стамбеног простора према идејном пројекту пословно стамбеног објекта изграђеног у улици ... број ... и ... на ... и захтева за утврђење да је апсолутно ништав Анекс 3 уговора о суинвеститорским односима и заједничкој изградњи закључен између тужених, којим је извршена физичка деоба пословностамбеног простора на наведеној локацији, нижестепени судови су тужбени захтев одбили. Другостепени суд је оценио правилном примену материјалног права од стране првостепеног суда. Ово

са разлога што је тачно да Закон о основама својинско правних односа у члановима 21 и 22 прописује да се право својине стиче између осталог и грађењем. Тачно је и да то право сагласно члану 2. став 1. тачка 30. Закона о планирању и изградњи, важећег у време издавања употребне дозволе, стиче инвеститор као лице за чије потребе се гради објекат, односно које финасира изградњу објекта и на чије име се издаје одобрење за градњу. Међутим, иако је неспорно да је тужиоцу заједно са првотуженим издато одобрење за изградњу предметног објекта и употребна дозвола и исти је са туженима уписан као носилац заједничке својине на објекту, судови тужбени захтев за утврђење права власништва тужиоца одбијају, јер у предметном објекту у ниском и високом приземљу не постоји јединствен пословни простор од 175 м² будући да је приликом изградње објекта одступљено од идејног пројекта. По оцени нижестепених судова, иако је тужилац у целокупном правном послу иступао као суинвеститор са туженим првог реда и као такав имао право на одређену површину простора одређене структуре и намене, изградњом објекта другачијег типа постао је поверилац новчаног потраживања према туженом првог реда према диспозицији датој у уговору који је закључио са првотуженим. Ово са разлога што је чланом 9. уговора закљученог између тужиоца и првотуженог првобитно уговорени стварно правни однос конвертован у облигационо правни, тј. дато је право тужиоцу да према туженом постави захтев за исплату вредности пословног простора који тужиоцу због измењене намене и структуре није могао да припадне у својину. Одбијање тужбеног захтева за утврђење ништавости Анекса 3 уговора закљученог између тужених којим је извршена физичка деоба изграђеног стамбено пословног објекта првостепени суд образлаже недостатком правног интереса тужиоца обзиром да му је одбијен стварно правни захтев. Другостепени суд сматра да је неучествовање једног од заједничара у деоби имовине разлог ништавости уговора у смислу чл.103 ЗОО. Међутим, тужиоца не сматра заједничаром јер је већ уговором са првотуженим дефинисано његово право на 175м² у приземљу објекта. Анекс 3 уговора сам по себи није основ стицања својине тужених на спорном пословно стамбеном објекту а уколико је истим прекорачен обим овлашћења у погледу 175м², у том делу би се могло радити о ништавости под условом да тај простор постоји, а утврђено је да не постоји.

Основано тужилац ревизијским наводима оспорава изнето становиште нижестепених судова. Тужилац је по Уговору о суинвеститорским односима и заједничкој изградњи објекта кога је закључио са првотуженим, на основу издатих грађевинске и употребне дозволе за спорни објекат, стекао својство инвеститора истог објекта. Уписом заједничке својине тужиоца и тужених у јавни регистар стварних права на непокретностима, тужилац је стекао својство сувласника објекта на неодређеном уделу. Стога има право и легитиман интерес да се судском одлуком утврди његов удео у стицању својине на објекту у чијој изградњи је био суинвеститор. Ово право има без обзира што објекат није изграђен у складу са идејним пројектом на основу кога је суинвеститорски уговор закључен, односно што је изграђен објекат веће површине од пројектованог идејним пројектом. Околност неслагања изграђеног објекта са идејним пројектом

уговорне стране су предвиделе као могућност у члану 9. Уговору о суинвеститорским односима и заједничкој изградњи објекта кога је тужилац закључио са првотуженим. Уговорне стране су предвиделе да за случај да уместо пословног простора предвиђеног идејним пројектом, дође до промене садржаја и намене тог простора, првотужени ће предметни пословни простор који по одредбама овог уговора припада у власништво тужиоцу откупити према условима како то буду уговорне стране споразумом регулисале анексом уговора. Такав анекс није закључен, нити су тужени накнадно закљученим уговорима предвидели исплату противвредности као замену испуњења. Због чињенице да предметни објектат није изграђен у складу са идејним пројектом не може престати право власништва тужиоца на пословном простору означене квадратуте. Простор од 175 м² у оквиру изграђеног објекта постоји. Тужилац је суинвеститор изградње објекта у коме је изграђена та квадратура простора. Сагласно чл. 21. и 22. Закона о основама својинскоправних односа он је и власник простора одговарајуће квадратуре по закљученом уговору, обзиром да странке нису новирале уговор у смислу закључења анекса којим би стварно право тужиоца било замењено облигационоправним захтевом. На својинско право тужиоца не утиче да ли наведени простор постоји или не постоји као јединствени простор на високом и ниском приземљу и дали је у поседу тужених. Тужени намену и структуру простора нису могли једнострано мењати. Тужиоцу је овом пресудом утврђено право својине на одређеној квадратури (не и траженом проценту јер је сазидан објектат знатно веће квадратуре), а ствар је поступка физичке деобе, којим ће фактички део простора припасти тужиоцу, или накнада у новцу ако је физичка предаја немогућа.

Следом наведеног незаконито је располагање тужених Анексом 3 уговора о суинвеститорским односима и заједничкој изградњи објекта, којима су тужени извршили физичку деобу целог изграђеног пословно стамбеног објекта без учешћа тужиоца. Тај објектат је уписан као заједничка својина тужиоца и тужених без опредељеног удела. Стога се физичка деоба целог објекта могла извршити уз учешће свих заједничара уз предходно утврђење удела сваког од њих у сазиданом објекту као целини.

На основу изложеног, Врховни касациони суд је усвојио ревизију тужиоца, преиначио нижестепене пресуде и усвојио тужбени захтев и применом чл.416 ЗПП одлучио као у изреци ревизијске пресуде.

На основу овлашћења из члана 165. став 2. ЗПП Врховни касациони суд је тужиоцу, који је успео у спору, досудио трошкове целокупног поступка у складу са чл. 153. ст. 1. ЗПП, према захтевима опредељеним у складу са чл. 163. ст 1, 2, 3. и 4. ЗПП и сагласно АТ и ТТ. Тужиоцу су сагласно чл. 154. ЗПП признати трошкови заступања од адвоката на 5 одржаних и 7 неодржаних рочишта у износу од укупно 478.000,00 динара; за сатав тужбе, 10 образложених поднесака, жалбе и ревизије од стране адвоката у укупном износу 879.400,00 динара; трошкови таксе на тужбу, жалбу, ревизију и одлуке по истима у укупном износу од 1.989.600,00

динара, све укупно у износу од 3.347.000,00. На основу истог овлашћења одбијен је захтев тужених за накнаду трошкова одговора на ревизију.

**Председник већа-судија
др Драгиша Б. Слијепчевић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић