



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 190/2024
16.05.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Татјане Ђурица, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Зоран Јаковљевић, адвокат у ..., против тужених: 1. Delta legal ДОО - у стечају, Београд, чији је пуномоћник Радован Грујичић, адвокат у ..., 2. Пословни систем Станком АД - у стечају, Београд, чији је пуномоћник Мишо Рајковић, адвокат у ..., 3. Бителић градња ДОО Београд и 4. ББ из ..., Република ..., чији је заједнички пуномоћник Ненад Ромчев, адвокат у ..., ради утврђења права својине, вредност предмета спора 8.916.440,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 4Пж 7492/22 од 14.09.2023. године, у седници већа одржаној дана 16.05.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда 4Пж 7492/22 од 14.09.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених Бителић градња ДОО Београд и ББ из ..., Република ..., за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 8233/21 од 24.05.2022. године, у ставу I изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца да суд утврди да тужилац има ванкњижно право својине на локалу, пословно-стамбеном простору у изградњи у Улици ... у Београду, нето површине 54,87 м2, који се налази у приземљу ламеле I означен бројем 2, а који је стекао на основу Уговора о купопродаји непокретности, оверен пред Другим општинским судом у Београду, дана 16.03.2006. године, 1/2Ов. бр. 2747/06 који је тужилац закључио са Delta legal ДОО Београд и да су сви тужени дужни да признају и трпе и омогуће тужиоцу да упише своје право својине у земљишне књиге, или катастар непокретности, када се за то стекну услови, без њихове посебне сагласности. У ставу II изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца да суд утврди да је ништав Уговор о купопродаји непокретности - локала у изградњи, нето површине 54,87м2 означеног бројем 2, који се налази у приземљу у ламели I, на локацији означеној као урбанистички блок .., у Улици ... у Београду, на грађевинској парцели .., која је формирана од кат. парцела .., .., .., .., .., .. КО Чукарица - УОП: 262-2014, који је закључен 03.12.2014. године између ПС Станком АД Београд - у стечају и привредног

-2-

друштва Бителић градња ДОО Београд, те да не производи никакво правно дејство и да су то тужени ПС Станком АД Београд - у стечају и Бителић градња ДОО Београд дужни да признају и трпе. У ставу III изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца да се утврди да је ништав Уговор о купопродаји непокретности - локала у изградњи, нето површине 54,87м означеног бројем 2, који се налази у приземљу, у ламели I на локацији означеној као урбанистички блок ..., у Улици ... Београду, на грађевинској парцели ..., која је формирана од кат. парцела ..., ..., ..., ..., .. КО Чукарица - ОПУ 108-2015 који је закључен 09.03.2015. године, између привредног друштва Бителић градња ДОО Београд и ББ из ..., те да не производи никакво правно дејство, и да су то тужени Бителић градња ДОО Београд и ББ дужни да признају и трпе. У ставу IV изреке обавезан је тужилац да туженом Delta legal ДОО Београд – у стечају накнади парничне трошкове у износу од 562.500,00 динара. Ставом V изреке, обавезан је тужилац да туженом Бителић градња ДОО Београд и туженом ББ накнади парничне трошкове у износу од 947.032,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 7492/22 од 14.19.2023. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда, и одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова поступка по жалби.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Тужени Бителић градња ДОО Београд и ББ су поднели одговор на ревизију тужиоца.

Испитујући побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23 – др. закон), Врховни суд је одлучио да ревизија тужиоца није основана.

У доношењу побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју суд у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку, Delta legal ДОО Београд је у својству продавца са тужиоцем, у својству купца, закључио Уговор о купопродаји непокретности, оверен код Другог општинског суда у Београду дана 16.03.2006. године. У уговор је унето да је продавац власник предметне непокретности на основу Анекса 1 уговора о заједничкој градњи од 12.10.2005. године који је закључио са Станком холдинг као инвеститором. Уговором је предвиђена купопродајна цена (са урачунатим ПДВ) у износу од 76.588,00 ЕУР. Тужилац је приликом овере Уговора исплатио туженом Delta legal ДОО Београд, износ од 62.000,00 ЕУР на име купопродајне цене за предметни локал, 18.04.2006. године је исплатио и износ од 6.588,00 ЕУР, односно укупно 68.588,00 ЕУР, док је предвиђено да ће остатак од 7.000 ЕУР бити исплаћен приликом уласка у посед. Уговором о заједничкој изградњи од 15.12.2004. године, који је ПС Станком АД Београд, у својству инвеститора закључио са Delta legal ДОО Београд, у својству суинвеститора, регулисана су међусобна права и обавезе у вези изградње на предметној локацији, а

-3-

Анексом 1 Уговора о заједничкој изградњи извршили су прераспodelу простора тако да инвеститору припада 6.797,97м², а суинвеститору 5.569,98м², и договорили да се најмање квартално врши обрачун извршених улагања суинвеститора, што ће бити основ за право суинвеститора на отуђење непокретности пре завршетка изградње, у складу са чланом 10. основног уговора. Тужени ПС Станком АД Београд – у стечају и тужени Delta legal ДОО Београд - у стечају, су закључили судско поравнање П 12464/11 дана 23.12.2013. године, којим је утврђено новчано потраживање овде туженог Delta legal ДОО Београд– у стечају према туженом ПС Станком АД Београд -у стечају, а вансудским поравнањем од 23.12.2013. године тужени ПС Станком АД Београд – у стечају се обавезао да у року од 30 дана од дана закључења поравнања уговори послове са ранијим извођачима ради настављања раније започетих послова изградње објекта у блоковима 48б, .. ламела I, II и III, блока 56а, ламела III и блока 57А, на предметној локацији и обавезан је тужени Delta legal ДОО Београд - у стечају, да у року од 30 дана од дана закључења сваког појединачног анекса уговора о грађењу између туженог ПС Станком АД Београд - у стечају и ранијих извођача, закључи за сваку конкретну непокретност уговор о уступању уговора са ранијим извођачима радова. Уговор о изградњи по систему „кључ у руке“ без означеног датума, закључен је између ПС „Станком“ ад Београд у стечају, као наручиоца - инвеститора на кога гласе одобрења за изградњу објекта, и туженог Бителић градња доо Београд, као извођача, којим се тужени Бителић градња доо Београд сагласио да ће преузети од купаца туженог Delta legal ДОО Београд– у стечају уговоре о куповини непокретности у објекту, да ће тужени ПС Станком ад – у стечају накнаду за извршене послове измирити преносом права својине на опредељеним непокретностима. Закључење уговора и анекса 1 уз уговор одобрио је стечајни судија и позитивно мишљење је дао одбор поверилаца. У прилогу тог Уговора дат је преглед непокретности које су намењене слободној продаји, поред осталих и спорни локал Л2. У прилогу уговора је преглед непокретности које се опредељују извођачу, међу којима је наведен и спорни локал. Уговор о преносу права својине на непокретности закључен је дана 03.12.2014. године између туженог ПС Станком ад Београд- у стечају и туженог Бителић градња доо Београд, у погледу непокретности намењених за слободну продају, поред осталог и предметног локала, са клаузулом о солемнизацији бр. УОП 262-2014 сачињеној код јавног бележника Тање Остојић. Истим уговором је утврђена вредност свих непокретности, те да је прималац дужан да обавезу према преносиоцу на име уговорене вредности измири извршењем послова по основу уговора о изградњи блока ... Уговором о купопродаји непокретности од 09.03.2015. године, са клаузулом о потврђивању исправе од стране јавног бележника Тање Остојић под бројем ОПУ 108-2015, закљученим између туженог Бителић градња доо Београд, и туженог ББ, регулисано је да продавац продаје, а купац купује будућу ствар, непокретност у изградњи и то локал означен са Л2 блок .., ламела I на локацији Спортски центар у Београду, површине 54,87м², по уговореној цени од 54.870,00 ЕУР, док је у Записнику о примопредаји непокретности од 22.05.2016. године констатовано да је предметни локал предат туженом ББ. Првостепени суд је вештачењем од стране вештака грађевинске струке утврдио да је пословни простор број 2 у приземљу Ламела 1, у блоку .. у ул. ... број .., у Београду у целини изграђен. Степен његове изграђености на дан вештачења је 100 %. Трећетужени је завршио изградњу објекта у целости, тако што је извео све уговорене радове, по Окончаној ситуацији од 09.09.2016. године. Предметни локал позициониран је у складу са пројектном документацијом, али је изведен у другачијем габариту од пројектованог. Изведен је у већој квадратури од

-4-

пројектом предвиђених 54,87 м2. У време отварања стечаја над првотуженим Delta legal ДОО Београд – у стечају 2011. године, локал је постојао и налазио се у тзв. "сивој фази". Из пројектне документације и увидом на лицу места могао се идентификовати положај сваке појединачне непокретности у објекту, па и спорни локал, његов положај и стање на лицу места, али како су на две стране објекта пројектовани стаклени зидови, који представљају занатске радове, у том моменту исти нису били завршени и локал није био физички омеђен са свих страна.

Наведене чињенице део су утврђеног чињеничног стања, па наводи ревидента којим исте чињенице побија, нису дозвољени ревизијски разлози у смислу одредбе члана 407. став 2. Закона о парничном поступку.

Код овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови сагласни су да су тужбени захтеви неосновани.

Тужилац је као купац са туженим Delta legal ДОО Београд, као продавцем, закључио Уговор о купопродаји непокретности у изградњи дана 16.03.2006. године и у претежном делу исплатио купопродајну цену, али тужени Delta legal ДОО Београд– у стечају није изградио спорни локал, те није постао власник локала. У време отварања стечаја над туженим степен изграђености објекта износио је 23%. Друготужени, Пословни систем Станком АД - у стечају, Београд је као инвеститор изградње објекта исто поверио трећетуженом, који је изградио и спорни простор и цео објекат. Стога тужилац није стекао право својине на изграђеном пословном простору изградњом, нити на други начин. На основу уговора и плаћене купопродајне цене тужилац је могао истицати облигационоправне захтеве према туженом Delta legal ДОО Београд– у стечају, али нема право својине на пословно стамбеном простору који је предмет тужбеног захтева.

Правилан је закључак нижестепених судова на основу утврђеног чињеничног стања да нема основа за ништавост уговора закљученог између Станком АД - у стечају, Београд и Бителић градња ДОО Београд, а потом између Бителић градње ДОО Београд и ББ о прометовању предметног простора – локала.

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у ставу првом изреке.

Одлуку као у ставу другом изреке, Врховни суд донео је применом одредбе члана 154. став 1. Закона о парничном поступку, с обзиром да трошкови на име састава ревизије и судске таксе на одговор на ревизију нису трошкови који су били потребни ради вођења парнице.

**Председник већа – судија
Татјана Миљуш,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић