



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 349/2015
06.10.2016.године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Гордане Ајншпилер-Поповић и Браниславе Апостоловић, чланова већа, у парници по тужби тужилаца АА из ... и ББ из ..., које заступа пуномоћник Драган Маричић, адвокат из ..., против тужених ДОО ВВ у стечају из ..., кога заступа пуномоћник Радомир Вујичић, адвокат из ..., ГГ из ... и ДД из ..., које заступа пуномоћник Весна Милетић, адвокат из ..., ради утврђења, вредност предмета спора 32.703.125,00 динара, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж бр. 4203/15 од 29.07.2015.године, у седници већа одржаној дана 06.10.2016.године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужилаца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж бр. 4203/15 од 29.07.2015.године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Сремској Митровици П бр. 116/14 од 06.04.2015.године, у ставу првом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев, којим су тужиоци тражили да се утврди да су они заједнички власници парцеле број ... КО ... и приземљне грађевине изведене у грубим радовима на тој парцели по основу успостављања имовинског стања пре почетка изградње, као и да та имовина не улази у стечајну масу првотуженог, што су друго и трећетужени дужни признати и трпети, да се тужиоци на основу ове пресуде, а без њихове даље сагласности могу уписати као носиоци свих права на имовини. У ставу другом изреке, одбачена је тужба у делу тужбеног захтева за утврђење да је по сили закон истеком рока за завршетак изградње раскинут уговор о заједничкој изградњи између тужиље ББ и туженог ДОО ВВ из ..., оверен 14.06.2007.године, пред Другим општинским судом у Београду под Ов бр. Ставом трећим изреке, обавезани су тужиоци да првотуженом солидарно на име трошкова поступка исплате износ од 210.750,00 динара.

Привредни апелациони суд је побијаном пресудом Пж бр. 4203/15 од 29.07.2015.године, одбио жалбу тужилаца и потврдио првостепену пресуду Привредног суда у Сремској Митровици.

Против другостепене пресуде тужиоци су изјавили благовремену и дозвољену ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка учињених пред другостепеним судом и погрешне примене материјалног права.

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 ревизија тужилаца није 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. Неосновано се ревизијом тужилаца указује на повреду одредбе члана 3. став 3. ЗПП, која прописује да суд неће дозволити располагања странака која су у супротности са принудним прописима, јавним поретком, правилима морала и добрим обичајима. Наведена законска одредба не може се одвојено посматрати од претходних ставова истог члана, који прописују да суд у парничном поступку одлучује у границама захтева који су постављени у поступку, те да странке могу слободно располагати захтевима које су поставиле у току поступка, односно да се могу одрећи свог захтева, признати захтев противника и поравнати се. У предметном спору нема наведених располагања странака које би се могле оценити недозвољеним, будући да се располагање друго и трећетуженог односи на друге поступке, а не овај парнични поступак. Позивање ревидената на погрешну примену одредбе члана 294. став 2. ЗПП, који прописује да ће пре доношења решења о одбацивању тужбе суд одржати рочиште на коме ће тужиоцу омогућити да се изјасни о одбацивању тужбе, без утицаја је на правилност и законитост побијане пресуде. Ово са разлога што ревидент указује да је наведеним поступањем учињена релативно битна повреда парничног поступка, али иста је евентуално могла бити учињена пред првостепеним судом, а релативно битне повреде учињене пред првостепеним судом не могу бити ревизијски разлог у смислу члана 407. ЗПП. Поред тога наведена одредба регулише одбачај тужбе код претходног испитивања, а у конкретном случају ради се о одбачају тужбе након одржане главне расправе.

Предмет тужбеног захтева у овом спору је утврђење да је по сили закона раскинут уговор о заједничкој изградњи закључен између друготужиле и првотуженог, те да се утврди да су тужиоци заједнички власници катастарске парцеле ... КО ... и приземне грађевине изведене у грубим радовима на тој парцели, те да се исте непокретности не налазе у стечајној маси првотуженог у стечају.

Тужбени захтев је заснован на чињеницама да су тужиоци заједнички власници земљишта кп.бр... КО ... и сувласници објекта на истом, кога је првотужени у 2007. години на основу уговора о заједничкој изградњи закључених са друготужилом и друго и трећетуженима порушио и на истом отпочео изградњу вишестамбеног објекта.

Према утврђеним чињеницама катастарска парцела ... уписана у ЛН број ... КО ... у површини од ... м² заједничко је власништво тужилаца и државе са правом коришћења тужених, а на наведеној парцели била су три објекта, од којих је први објекат породична стамбена зграда у улици ... број ..., двособан стан у приземљу у сувласништву тужилаца од по 1/2 удела, други објекат породична

стамбена зграда у улици ... број ..., једнособан стан у сувласништву првотуженог са 5/8 удела, друготужене у 2/8 и трећетуженог са 1/8 удела и трећи објекат помоћна зграда на истој адреси у сувласништву тужилаца са по 1/2 удела. Дана 14.06.2007.године друготужилац ББ као инвеститор је са првотуженим као суинвеститором закључила уговор о заједничкој изградњи, а тај уговор је по специјалном пуномоћју потписао и оверио првотужилац. Наведеним уговором регулисани су имовинскоправни односи поводом инвестирања и заједничке изградње стамбено-пословног објекта у улици ... број ... и ... у ..., на кп.бр.... КО Уговарачи су се споразумели да на месту постојећих објеката изврше заједничку градњу нове стамбено пословне зграде, а истим уговором је предвиђено и како ће се делити право својине на новоизграђеном објекту. Дана 31.07.2007.године, првотужени је као суинвеститор са друго и трећетуженим као инвеститорима закључио уговор о суинвеститорским односима и заједничкој изградњи новог стамбенопословног објекта у улици ... бр. ... и ... у ..., на кп.бр. ... КО ..., којим су регулисани предмет и обавезе сваке уговорне стране, као и деоба права својине на новоизграђеном објекту. Поступајући по захтеву парничних странака надлежни орган Градске управе Града Београда је 26.11.2007.године, донео решење о одобрењу за изградњу стамбеног објекта на грађевинској парцели формираној од катастарске парцеле ...КО ... у улици ... бр. ... и ... у Првотужени као суинвеститор је отпочео изградњу, пошто је претходно срушио постојеће објекте на парцели број ... КО ..., али градња није завршена.

Код овако утврђених чињеница и постављеног тужбеног захтева, правилно су нижестепени судови одбили тужбени захтев за утврђење да су тужиоци заједнички власници целе кп.бр.... КО ... и приземне грађевине изведене у грубим радовима на тој парцели, те да исто не улази у стечајну масу првотуженог, а одбацили тужбу у делу тужбеног захтева за утврђење да је по сили закона истеком рока за завршетак изградње раскинут уговор о заједничкој изградњи између друготужиле и првотуженог, дајући при томе разлоге које у свему прихвата ревизијски суд.

Наиме, тужиоци су тужбени захтев засновали на правном основу накнаде штете и то првотужилац на вануговорној штети због неовлашћеног и бесправног рушења објекта на коме је био сувласник са помоћним објектом, а друготужила тужбени захтев заснива на уговорној штети због неизвршења уговорних обавеза из уговора о заједничкој изградњи, који је закључен са првотуженим 14.06.2007.године. Чињеницом да је првотужилац по специјалном пуномоћју потписао и оверио уговор о заједничкој изградњи од 14.06.2007.године исти је по правилном закључку нижестепених судова дао сагласност из члана 15. став 1. и 4. Закона о основама својинскоправних односа да се исели из постојећих непокретности, да се исте поруше и сагради нов вишестамбени објекат. Првотужилац се није супротставио рушењу објекта, нити изградњи новог објекта, већ напротив и он се надлежном градском органу обратио са захтевом за доношење решења о одобрењу за изградњу вишестепамбеног објекта на спорној катастарској парцели што је подразумевало рушење постојећих објеката, како и произилази из наведеног решења, те је неоснован ревизијски навод да није утврђено како је првотужилац овластио првотуженог за рушење спорног објекта.

Чињеница да су тужиоци свој тужбени захтев суштински засновали на накнади штете проузроковане неизвршењем уговора о заједничкој изградњи од

14.06.2007.године, води правилној примени одредбе члана 185. ЗОО у погледу немогућности успостављања ранијег стања у натуралном облику, нити захтев тужбе за утврђење да су тужиоци заједнички власници парцеле и грађевине на њој, води успостављању имовинског стања пре почетка изградње, јер тужиоци пре почетка изградње нису имали искључиво право својине на спорном грађевинском земљишту, ни порушеним објектима на истом. То је разлог што тужиоци не могу стећи искључива својинска права која тужбом траже ни по основу одредби члана 23. до 26. Закона о основама својинскоправних односа, који регулишу стицање права власника земљишта на објекту које је треће лице саградило на његовом земљишту под условом да је вредност земљишта већа од вредности грађевине. Управо ценећи стање стварних права на спорним непокретностима пре закључења уговора о заједничкој изградњи објекта, правилно нижестепени судови закључују да тужиоци не могу стећи искључива права, те су неосновани ревизијски наводи да стање стварних права на спорним непокретностима није цењено како у погледу утврђивања да тужиоци имају право, тако и у погледу утврђења да првотужени нема право на земљишту и незавршеном објекту.

Правилно нижестепени судови закључују да су закључењем уговора о заједничкој изградњи суинвеститори ступили у режим заједничке својине на објекту у изградњи који би режим престао завршетком изградње објекта и преузимањем посебних делова вишестамбеног објекта према закљученим уговорима о заједничкој изградњи. Ако до изградње не дође имовинска заједница се развргава споразумом заједничара или пред судом, али не са захтевом да једном од заједничара припадне искључиво право власништва, нити имовина у заједничком режиму може бити у конкретном случају предмет натуралне реституције, како правилно нижестепени судови закључују.

Како се ни осталим ревизијским наводима не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, Врховни касациони суд је применом члана 414. ЗПП, одбио ревизију тужилаца као неосновану и одлучио као у изреци ревизијске пресуде.

**Председник већа-судија
Бранко Станић,с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**