



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4302/2020
18.03.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Зоране Делибашић и Гордане Комненић, чланова већа, у правној ствари тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Властимир Јанковић, адвокат из ..., против тужених ББ, са пребивалиштем у ... и ВВ, са пребивалиштем у ..., чији је заједнички пуномоћник Драган Вељовић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2144/18 од 14.05.2020. године, у седници одржаној 18.03.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2144/18 од 14.05.2020. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужиље за накнаду трошкова поступка по ревизији.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 17/16 од 07.11.2017. године, ставом првим изреке утврђено је да тужилца има право својине на кући, кућни број .. на кат.парц. бр. .., на улазу са леве стране – на делу породичне стамбене зграде број 1, број посебног дела 2 и то: гараже површине 18м² и четворособног стана (приземље и спрат) површине 82м², све уписано у лист непокретности број .. КО ..., те да ова непокретност не представља оставину иза пок. ГГ, бив. из ..., што су тужени дужни да признају и да трпе да тужилца укњижи своје право својине у надлежном регистру. Ставом другим изреке обавезани су тужени да солидарно тужилци накнаде трошкове парничног поступка од 607.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2144/18 од 14.05.2020. године, ставом првим изреке одбијена је жалба тужених и првостепена пресуда потврђена. Ставом другим изреке одбијен је захтев парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени су благовремено изјавили ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужила је поднела одговор на ревизију тужених.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку, који се примењује на основу члана 506. став 2. Закона о парничном поступку (Службени гласник РС“ бр. 72/11, 55/14, 87/18 и 18/20), Врховни касациони суд је нашао да ревизија тужених није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом нема пропуста у примени одредаба ЗПП, при чему другостепена пресуда садржи оцену свих жалбених навода који су од одлучног значаја.

Према утврђеном чињеничном стању, сада пок. ГГ био је корисник кат.парц. бр. .. КО ..., на којој је намеравао да подигне породичну стамбену зграду због чега је посредством предузећа „Инкопројект“ Београд дао оглас у дневним новинама којим је тражио ортака за заједничку градњу објекта, те на овај начин ступио у контакт са тужиљом и са њом постигао усмени договор о заједничкој градњи према коме је она финансирала целокупну изградњу стамбене зграде, док се материјално учешће ГГ састојало само у омогућавању изградње објекта на наведеној парцели. Договор је био да се кућа вертикално подели на два једнака дела као и двориште, при чему ГГприпада десна вертикала куће и гаража са десним делом дворишта са улазном капијом са десне стране, а тужили лева вертикала куће и гаража са левим делом дворишта са улазном капијом са леве стране. Тужила је 01.04.1970. године сачинила писани уговор о изградњи стана са Предузећем „Инкопројект“ као извођачем радова, чији предмет је изградња стана, који представља $\frac{1}{2}$ стамбене зграде на парцели .. КО ..., а у уговору је одређена површина, цена и рок изградње, као и обавеза извођача радова да обезбеди укњижбу права власништва у корист тужиле. Тужила је цену из наведеног уговора о изградњи стана у потпуности исплатила и од стране извођача радова уведена је у посед, а у поседу спорне непокретности је од 01.12.1971. године па до данас. Тужила је обвезник пореза на имовину од 01.12.1971. године, а будући да је инвеститор изградње новосаграђеног објекта била је ослобођена пореза до 1996. године, а од када је почела да плаћа порез на имовину. За изградњу наведеног објекта добијена је грађевинска дозвола 22.05.1970. године и употребна дозвола 02.11.1971. године, које дозволе су гласиле на ГГ. Са ГГ није имала неспоразум поводом власништва, нити коришћења спорне непокретности, а тужила је настојала да своје право власништва упише у земљишне књиге, односно у катастру непокретности одмах после ступања у посед, због чега је водила преписку са извођачем радова, а водила је и спор против извођача радова који је окончан обуставом поступка због стечаја Предузећа „Инкопројект“. Сада пок. ГГ је уписан у ЛН број .. СКН ... као власник спорне непокретности, а упис је извршен на основу грађевинске и употребне дозволе. Тужени ББ као сестрић и тужена ВВ као братаница су решењем О ../08 од 22.10.2009. године иза пок. ГГ, бив. из ... оглашени за наследнике на спорној непокретности на по $\frac{1}{2}$ идеална дела.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови закључили да су тужила и сада пок. ГГ договоривши се о заједничкој изградњи породичне стамбене зграде закључили уговор који је по својој природи уговор о ортаклуку у усменој форми (у смислу параграфа 723 Српског грађанског законика, који се примењује према члану 4. Закона о неважности правних прописа донетих пре 06.04.1941. године и за време непријатељске окупације), па како параграф 723 Српског

грађанског законика не предвиђа писмену форму као битан елемент за закључење уговора о ортаклуку, то су нижестепени судови оценили да је договор о заједничкој градњи тужиље и сада пок. ГГ пуноважан, посебно имајући у виду чињеницу да је у целости испуњен, због чега су усвојили тужбени захтев.

Неосновано се наводима ревизије оспорава правилна примена материјалног права.

Према параграфу 723. Српског грађанског законика, који се примењује као правно правило на основу члана 4. Закона о неважности правних прописа донетих пре 06.04.1941. године и у току непријатељске окупације, уговор о ортаклуку настаје када се два или више лица споразумеју да уложе свој рад или и ствари своје ради постизања користи коју ће међу собом делити. Ради се о уговору за који није прописана обавезна писана форма, којим се два или више лица обавезују да ће заједнички искоришћавати своја имовинска добра у циљу постизања имовинске користи. Да би се неко сматрао ортаком неопходно је да је унео неку имовинску вредност у ортаклук и да учествује у подели заједничке добити.

У конкретном случају, сада пок. ГГ, правни претходник тужних, био је корисник кат.парц. бр. .. КО .. на којој је намеравао да подигне породичну стамбену зграду због чега је посредством предузећа „Инкопројект“ Београд дао оглас у дневним новинама којим је тражио ортака за заједничку градњу објекта, те на овај начин ступио у контакт са тужиљом и са њом постигао усмени договор о заједничкој градњи према коме је она финансирала изградњу стамбене зграде, док се учешће ГГ састојало у омогућавању изградње објекта на наведеној парцели, а договор је био да се кућа подели на два једнака дела, при чему је ГГ припала десна вертикала куће и гаража са десним делом дворишта, а тужиљи лева вертикала куће и гаража са левим делом дворишта. Тужиља је 01.04.1970. године закључила писани уговор о изградњи стана са Предузећем „Инкопројект“ као извођачем радова, чији предмет је спорна непокретност у породичној стамбеној згради која се гради на парцели .. КОБ .., који представља половину стамбене зграде, а уговором је одређена и обавеза извођача радова да обезбеди укњижбу права власништва у корист тужиље. Тужиља је цену из наведеног уговора о изградњи стана у потпуности исплатила и од стране извођача радова уведена је у посед, а у поседу спорне непокретности је од 01.12.1971. године. Имајући у виду наведено, те чињеницу да је током поступка утврђено да је тужиља цену из уговора о изградњи стана у потпуности исплатила извођачу радова и од стране извођача радова уведена у посед, али да извођач радова није испунио уговорну одредбу да обезбеди укњижбу права власништва у корист тужиље, као и да је тужиља настојала да своје право власништва упише у земљишне књиге, односно у катастру непокретности одмах после ступања у посед (због чега је водила и спор против извођача радова који је окончан обуставом поступка због стечаја Предузећа „Инкопројект“), то је по оцени Врховног касационог суда правилан закључак нижестепених судова да су сада пок. ГГ и тужиља закључили уговор о ортаклуку у усменој форми, који је пуноважан, будући да садржи прецизна права и обавезе ортака и то: ГГ да уступи тужиљи право градње на кат.парц. бр. .. КО ..., док је тужиља, као инвеститор закључила уговор о изградњи са извођачем „Инкопројект“ као извођачем радова и својим средствима финансирала градњу објекта, као и да је договор био да се кућа подели на два једнака дела, при чему је ГГ припала десна вертикала куће и гаража са десним делом дворишта, а тужиљи лева вертикала куће и гаража са левим делом дворишта, а који уговор о ортаклуку је у целости испуњен.

Неосновани су наводи ревизије да је уместо Српског грађанског законика у погледу форме уговора требало применити одредбе Закона о промету земљишта и зграда из 1954. године. Наиме, у конкретном случају нема места примени одредаба Закона о промету земљишта и зграда, јер између тужиље и правног претходника тужених није закључен уговор о купопродаји непокретности или неки други уговор о преносу својине, будући да је грађевинска дозвола за изградњу спорне непокретности издата 22.05.1970. године, дакле након што је тужиља са предузећем „Инкопројект“ закључила уговор о изградњи спорне непокретности (01.04.1970. године), те да је цену за спорну непокретност тужиља у целости исплатила извођачу радова, што значи да сада пок. ГГ није био власник спорне непокретности. Имајући у виду наведено, те чињеницу да тужени као правни следбеници сада пок. ГГ у смислу правила о терету доказивања суду нису пружили доказе на околност да је сада пок. ГГ искључиво сам финансирао изградњу спорне непокретности, док је тужиља у прилог својих навода доказала да је цену из наведеног уговора о изградњи стана у потпуности исплатила и од стране извођача радова уведена у посед спорне непокретности, стога су правилно нижестепени судови усвојили тужбени захтев тужиље.

Имајући у виду наведено Врховни касациони суд је одбио као неосновану ревизију тужених и одлучио као у ставу првом изреке применом члана 414. став 1. ЗПП.

Тужиљи не припадају трошкови одговора на ревизију, јер исти у смислу члана 154. ЗПП нису били нужни, због чега је применом члана 165. став 1. ЗПП одлучено као у ставу другом изреке.

**Председник већа - судија
Весна Поповић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић