



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1084/24
11.9.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Весне Секулић и Данице Косовац, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Стефан Петровић, адвокат из Београда, Добропољска 29, против туженог "Еурополис плус" д.о.о. из Београда – Нови Београд, Булевар Зорана Ћинђића 4а, чији је пуномоћник Владимир Бојовић, адвокат из Београда, Господар Јевремова 32а, ради утврђења по тужби и ради исељења по противтужби, одлучујући о жалби тужиље изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 43/23 од 11.10.2023. године, у седници већа одржаној дана 11.9.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиље и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 43/23 од 11.10.2023. године, у другом, четвртм и петом ставу изреке.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Првим ставом изреке побијане пресуде дозвољено је преиначење тужбе тужиље учињено поднеском од 16.1.2023. године. Другим ставом изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужиља искључиви власник на следећим непокретностима - стану ... у ..., стан бр. ... на трећем спрату, евиденцијски број ..., квадратуре 176 м², стану ... у ..., стан бр. ... на трећем спрату, евиденцијски број ..., квадратуре 71 м² и гаражи број ... евиденцијски број ..., површине 32 м², све на парцели ... уписан у листу непокретности ... КО ..., што би тужени био дужан да призна и трпи да се тужиља упише у јавне књиге као власник. Трећим ставом изреке, одбачена је као недозвољена тужба у делу којим је тражено да се наложи Републичком геодетском заводу – Служби за катастар непокретности Нови Београд да изврши упис промене права својине у складу са првим ставом изреке ове пресуде. Четвртим ставом изреке, усвојен је противтужбени захтев, па је обавезана тужиља да се

са свим лицима и стварима исели из следећих непокретности - стана бр. ... на трећем спрату стамбене зграде у ... у ..., евиденцијски број ..., укупне површине 176 м², стана бр. ... на трећем спрату стамбене зграде у ..., у ..., евиденцијски број ..., укупне површине 71 м² и гараже број ... евиденцијски број ..., укупне површине 32 м², у ..., све на парцели ..., лист непокретности ... КО ... и тако све испражњене непокретности од лица и ствари преда у искључиву државину туженом. Петим ставом изреке, обавезана је тужила да туженом накнади трошкове поступка у износу од 530.250,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Благовремено изјављеном жалбом тужила је првостепену побијала због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, а како из садржине жалбе произлази у другом, четвртном и петом ставу изреке.

Тужени је доставио одговор на изјављену жалбу тужиле, а трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Испитујући правилност првостепене пресуде у побијаном делу, сагласно овлашћењима прописаним чланом 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11.....18/20), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужиле неоснован.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности у смислу члана 386 став 3 истог закона.

Према утврђеном чињеничном стању, анексом предуговора о купопродаји непокретности закљученим дана 2.11.2009. године између “Еурополис” д.о.о. Београд – продаваца и АА из ... – купца, уговорне стране су чланом 1 констатовале да су дана 17.9.2009. године закључиле предуговор о купопродаји непокретности којим су се обавезале да најкасније до 31.12.2009. године закључе главни уговор о купопродаји непокретности чији је предмет купопродаја непокретности ближе описана одредбом члана 1 став 2 наведеног предуговора (у анексу нема описа непокретности). Чланом 2 анекса уговорне стране су делимично измениле одредбу члана 2 закљученог предуговора, па су се споразумеле да укупна купопродајна цена предметне непокретности буде 900.000 евра, те је констатовано да продавац својим потписом на овом анексу потврђује да је на име дела купопродајне цене на дан закључења предуговора примио износ од 100.000 евра, а на дан закључења овог анекса још 100.000 евра. Преостали износ од 700.000 евра купац ће исплатити продавцу следећом динамиком: 350.000 евра до краја 2010. године, 350.000 евра до краја 2011. године, уз споразум да купопродајна цена у главном уговору буде означена у износу од 700.000 евра. Према члану 3 анекса у неизмењеном делу предуговор о купопродаји остаје у целости на снази и производи правно дејство. Наведени предуговор није оверен од стране суда.

Тужени је дана 30.11.2022. године, Управи Градске Општине Нови Београд – Одељењу за имовинско правне и стамбене послове – Одсек за стамбене послове поднео захтев за исељење бесправно уселеног лица (ББ) из стана бр. ... у ... у ..., јер исти стан

користи без правног основа, а стан је у власништву туженог.

Према изводу из АПР Привредно друштво “Еурополис” д.о.о. са пословним именом “Еурополис” д.о.о. Месарци, брисано је из Регистра привредних друштава дана 6.8.2012. године.

Према изводу из катастра непокретности на стану бр. ..., евиденцијски број ..., укупне површине 176 м², стану бр. ..., евиденцијски број ..., површине 71 м² и гаражи бр. ..., евиденцијски број ..., укупне површине 32 м², све на адреси ..., ..., као носилац права приватне својине уписан је “Еурополис плус” д.о.о.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредаба члана 20 и члана 33 Закона о основама својинскоправних односа и члана 45 став 1 Закона о облигационим односима оценио да тужиља нема ваљан правни основ за стицање права својине на предметном стану стога што предуговор и анекс 1 предуговора који није оверен у суду не могу бити основ за пренос права својине, већ исти само стварају обавезу за закључење главног уговора уколико буду испуњени услови предвиђени закљученим предуговором, а имајући у виду да главни уговор није закључен. Осим тога, ни купопродајна цена није у целости исплаћена, нити је главни уговор о купопродаји непокретности закључен у роковима који су уговорени чланом 1 анекса предуговора о купопродаји непокретности. Истакнути приговор недостатка пасивне легитимације првостепени суд је оценио као основан стога што тужиља није доставила ниједан доказ да је тужени правни следбеник правног лица које је било уговорна страна у анексу предуговора о купопродаји, па је одбио као неоснован тужбени захтев. Противтужбени захтев је усвојен применом одредбе члана 37 Закона о основама својинскоправних односа, с обзиром на то да је тужени власник предметних непокретности и да је тужиља у поседу истих без правног основа.

Према оцени Апелационог суда, првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право и за своју одлуку како у погледу оцене изведених доказа и на основу тога изведених закључака о битим чињеницама, дао јасне, потпуне и непротивречне разлоге које у целости прихвата и овај суд, као другостепени и сходно члану 396 став 2 Закона о парничном поступку, на исте упућује, осим на оцену пасивне легитимације туженог.

Наиме, супротно ставу првостепеног суда тужени је као уписани власник непокретности на којима се утврђење права својине тражи, свакако пасивно легитимисан по тужби за утврђење права својине коју подноси треће лице (тужиља) које тврди да оно има право својине, а не уписани власник. Међутим наведена погрешна примена материјалног права, није била од утицаја на правилност побијане одлуке првостепеног суда о тужбеном захтеву.

Противно жалбеним наводима чињенично стање је доказима изведеним сходно члану 7 став 1, 228 и 229 став 2 Закона о парничном поступку правилно и потпуно утврђено, а изведени докази о битним чињеницама оцењени су правилном применом члана 8 Закона о парничном поступку, а изведени чињенични закључци недвосмислено произлазе из изведених доказа – јавних и приватних исправа, због чега се жалбом неосновано указује на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 1

у вези са чланом 8 Закона о парничном поступку.

Одредбом члана 45 став 3 Закона о облигационим односима прописано је да је предуговор такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор (став 1). Прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана форма услов пуноважности уговора (став 2). Предуговор обавезује ако садржи битне састојке главног уговора (став 3). На захтев заинтересоване стране суд ће наложити другој страни која одбија за приступи закључењу главног уговора да то уради у року који ће јој суд одредити (став 4).

Према одредби члана 4 Закона о промету непокретности (“Службени гласник РС”, бр. 42/98...111/09) који је важио у време закључења предметног предуговора на који се као основ стицања позива тужиља, било је прописано да се уговор о промету непокретности закључује у писаној форми, а потписи уговарача оверавају од стране суда (став 1). Уговори који нису закључени на начин из става 1 овог члана не производе правно дејство (став 2). Суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности из става 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 претеженим делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен приватни пропис (став 3).

Полазећи од цитираних законских одредби и чињеничних тврдњи тужбе – да је тужиља исплатом купопродајне цене по основу неовереног предуговора који је закључила са Привредним друштвом “Еурополис” д.о.о. стекла право својине на предметним непокретностима, правилно је првостепени суд закључио да преуговор не представља правни основ промета непокретности, те последично доказни поступак није оптерећивао утврђивањем услова за конвалитацију. Наиме, у складу са наведеном одредбом члана 4 Закона о промету непокретности може се конвалитирати само уговор који представљају *iustus titulus* промета непокретности, а предуговор не представља правни основ промета непокретности, већ ствара обавезу да се закључи главни уговор којем ће се такав промет реализовати. То значи да се извршење предуговора исцрпљује у закључењу главног уговора, а не у промету непокретности јер до промета непокретности може доћи тек у случају да предуговор буде извршен закључењем главног уговора.

У конкретном случају између тужиље и Привредног друштва “Еурополис” д.о.о. није закључен уговор о купопродаји непокретности, већ предуговор којим су уговарачи преузели обавезу да закључе главни уговор. Дакле, коначни циљ који је требало постићи закључењем предуговора јесте закључење главног уговора, а не пренос права својине. Осим тога, предуговор о промету непокретности мора бити закључен у форми која је прописана и за главни уговор о промету непокретности, дакле подразумева писани облик и потписе уговарача оверен од стране суда, па предметни предуговор не испуњава ни форму која је законом прописана у време његовог закључења. Стога противно ставу жалиоца могућност конвалитације предуговора коме недостаје форма, није могућа уколико је закључен предуговор о промету непокретности с обзиром да је одредбом члана 73 Закона о облигационим односима прописана могућност конвалитације само за уговоре за чије се закључење захтева писмена форма, а који није закључен у тој форми, што овде није случај пошто се тужиља за основ стицања права

својине позива не на уговор, већ на предуговор. Предуговор који није закључен у форми прописаној чланом 4 Закона о промету непокретности у вези са чланом 45 Закона о облигационим односима не производи правно дејство.

Предуговор обавезује ако садржи битне састојке главног уговора што у конкретном случају значи да с обзиром да се ради о предуговору о купопродаји непокретности, да он по својој дефиницији мора да садржи све битне елементе уговора о купопродаји – предмет и цену. Међутим, наведено не значи да због тога предуговор представља уговор о купопродаји. Напротив, као што је то правилно закључио и првостепени суд – предуговором се уговарачи обавезују само на закључење главног уговора, а тужила је у конкретном случају имала могућност да у складу са одредбом члана 45 став 4 и 5 Закона о облигационим односима тужбом захтева доношење пресуде која ће заменити главни уговор уколико друга уговорна страна – продавац није хтео да исти закључи.

Полазећи од наведене правне природе предуговора, на правилност побијане пресуде су без утицаја наводи жалбе којима се указује на значај стварног власништва над Привредним друштвом “Еурополис” д.о.о. које је престало да постоји дана 6.8.2012. године, а које је било уговорна страна у предметном анексу 1 предуговора и коме је према тврдњама тужбе тужила исплатила купопродајну цену, односно законском заступнику тог привредног друштва, с обзиром да те чињенице нису од утицаја на стицање права својине које се тужбом тражи, већ могу бити од значаја само за захтев тужиле за враћање датог по основу ништавог предуговора и то у односу на уговорну страну или његовог правног следбеника (“Еурополис” д.о.о.-уговорна страна из анекса 1 и “Еурополис плус” д.о.о.-тужени су различита правна лица).

Код наведеног, неосновано се жалбом указује да је тужила купопродајну цену исплатила у износу од 350.000 евра, а преостали део цене “прећутном компензацијом” - јер би испунила обавезе Привредног друштва “Еурополис” д.о.о. према хипотекарном повериоцу, а по основу хипотеке уписане на предметним непокретностима и на пропуст првостепеног суда да исте утврђује и образлаже.

Наиме, према члану 229 Закона о парничном поступку доказивање обухвата све чињенице које су важне за доношење одлуке, а према ставу 2 истог члана суд одлучује који ће се докази извести ради утврђивања битних чињеница. У конкретном случају првостепени суд је битне чињенице за одлуку о тужбеном захтеву правилном применом материјалног права препознао и утврдио, па то што у образложењу побијане пресуде није изнео разлоге због којих је одбио да изведе и остале предложене доказе није од утицаја на правилност првостепене пресуде у смислу члана 374 став 1 у вези са чланом 355 став 4 Закона о парничном поступку, с обзиром да образложење првостепене пресуде садржи оцену свих битних чињеница и разлоге о значају истих, које као правилне прихвата и другостепени суд.

Другостепени суд је имао у виду и околност да је тужила уз жалбу приложила и предуговор о купопродаји непокретности закључен дана 17.9.2009. године између ВВ из Београда - продавца и АА из ... – купца, а који није био достављен током првостепеног поступка, али налази да у конкретном случају нису испуњени услови прописани одредбом члана 372 став 1 Закона о парничном поступку с обзиром да

наводом да је тужиља дошла у посед тог доказа недавно, а имајући у виду да је она наведена као уговорна страна - тужиља није учинила вероватним да без своје кривице тај доказ није могла да предложи до закључења главне расправе. Чак и да се заузме супротан став, код чињенице да и достављени предуговор не садржи потписе уговарача оверене од стране суда и изложену правну природу предуговора, ни тај доказ не би био од утицаја на другачију одлуку о изјављеној жалби.

Правилном применом одредбе члана 37 Закона о основама својинскоправних односа првостепени суд је усвојио противтужбени захтев имајући у виду да је тужени уписани власник непокретности, те да тужиља током првостепеног поступка није доказала да је у поседу ових непокретности по јачем правном основу.

Приликом доношења одлуке другостепени суд је ценио и остале жалбене наводе, али их посебно не образлаже јер су без утицаја на могућност другачијег пресуђења.

Правилном применом одредаба члана 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку и члану 277 и 324 Закона о облигационим односима првостепени суд је одлучио о трошковима парничног поступка чију је висину определио сагласно одредбама Тарифе о наградама и накнадама за рад адвоката и Таксене тарифе важећим на дан пресуђења.

На основу изложеног применом члана 390 у вези са чланом 387 став 1 тачка 2 и члана 401 тачка 2 Закона о парничном поступку одлучено је као у првом ставу изреке ове пресуде.

Како издатак туженог настао поводом састава одговора на жалбу не представља нужни издатак у смислу члана 154 став 1 Закона о парничном поступку, то је његов захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка као неоснован одбијен применом члана 165 став 1 Закона о парничном поступку, одлуком садржаном у другом ставу изреке.

Председник већа-судија
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић