



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1120/24
13.3.2025 године
Београд

У И М Е Н А Р О Д А

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Меланије Сантовац, председника већа, Драгане Марчетић и Јасмине Вуковљак Јовановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Лука Радуловић, адвокат из Београда, Чика Љубина 16, против туженог ББ из ... чији је пуномоћник Милан Лукић, адвокат из Београда, Станоја Главаша 1а, ради утврђења ништавости и чинидбе, одлучујући о жалби туженог, изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 2376/22 од 18.09.2023. године, у седници одржаној 13.3.2025. године, донео је

П Р Е С У Д У

ПОТВРЂУЈЕ СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 2376/22 од 18.09.2023. године у ставу првом и трећем изреке и жалба туженог **ОДБИЈА** као неоснована.

ОДБИЈАЈУ СЕ, као неосновани, захтеви тужиоца и туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 2376/22 од 18.09.2023. године, ставом првим изреке, утврђено је да је ништава одредба члана 5 уговора о купопродаји непокретности, солемнизованог код јавног бележника ... 05.09.2016. године, под ОПУ 2370/2016 и то у делу: “Продавац је сагласан и дозвољава да се купац на предметној непокретности може уписати у катастру непокретности као власник, без накнадне сагласности и присуства продавца, по основу потврде продавца оверене код јавног бележника да је купац у целости исплатио накнаду продавцу као извођачу по основу уговора о делу, који ће уговорне стране накнадно закључити“ што је тужени дужан да призна и трпи.

Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован, тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да тужиоцу изда писану изјаву оверену код јавног бележника да је сагласан и да дозвољава да се тужилац као купац може уписати у катастру

непокретности као власник стана број 10, по структури трособан, површине 90 м², који се налази на четвртом спрату стамбене зграде у ..., ..., улаз II, изграђене на катастарској парцели ..., уписане у Лист непокретности ... КО ...

Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 513.000,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Против наведене пресуде, и то одлуке из става првог и трећег изреке, тужени је благовремено изјавио жалбу, из свих законских разлога. Тужилац је одговорио на жалбу.

Испитујући правилност побијане пресуде, у смислу члана 386. Закона о парничном поступку („Сл.гласник РС“, бр. 72/11 са изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је нашао да је жалба туженог неоснована.

У првостепеном поступку у односу на одлуку из става првог и трећег изреке није учињена битна повреда одредаба парничног поступка прописана чланом 374. став 2. тачка 1,2,3,5,7. и 9. Закона о парничном поступку на које другостепени суд пази по службеној дужности, а није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју се жалбом туженог посебно указује јер је изрека пресуда разумљива, а дати разлози о битним чињеницама јасни и потпуни.

У току првостепеног поступка утврђено је да су 05.09.2016. године парничне странке закључиле пред јавним бележником уговор о купопродаји стана број 10, по структури трособни површине 90 м², који се налази на четвртом спрату стамбене зграде у ..., ..., улаз II, изграђене на катастарској парцели ... и уписане у Лист непокретности ... КО ..., књижно власништво туженог, за купопродајну цену од 165.000,00 евра. Чланом 5. уговора одређено је да је продавац сагласан и дозвољава да се купац на предметној непокретности може уписати у катастру непокретности као власник, без накнадне сагласности и присуства продавца, а по основу овог уговора о купопродаји и потврде продавца, оверене код јавног бележника да је купац у целости исплатио купопродајну цену, као и потврде продавца оверене код јавног бележника да је купац у целости исплатио накнаду продавцу, као извођачу, по основу уговора о делу, који ће уговорне стране накнадно закључити (clausula intabulandi).

Пред јавним бележником присуствовали су и стални судски преводилац за француски језик, те ВВ и ГГ, као позвани сведоци, ради потврђивања исправе. Тужилац је прочитао означени уговор о купопродаји и у целости био упознат са одредбом члана 5. означеног уговора.

Тужилац је исплатио купопродајну цену у износу од 165.000,00 евра и ушао у посед стана добијањем кључа, а из исказа туженог утврђено је да је цена формирана на основу тадашњих орјентационих цена за руниран стан, те да је на тај износ требало још додати износ на име адаптације. Парничне странке су се договориле и да тужени као извођач радова изврши адаптацију стана, те да укупна

цена реновираног стана износи 240.000,00 евра. У том циљу парничне странке су закључиле и уговор о делу, којим су уговорили да тужени у року од 4 месеца од дана закључења овог уговора изврши све радове на адаптацији стана, а све у складу са спецификацијом радова на адаптацији, уз уговор о купопродаји стана која је саставни део уговора, а да ће тужилац за ове радове исплатити 75.000,00 евра у динарској противвредности, те да ће стране потписати записник о примопредаји радова. Тужилац је добио спецификацију радова, урађени су радови из спецификације, али тужилац није био задовољан квалитетом извођења истих. Радови у којима је тужилац активно учествовао су завршени у јануару 2017. године, тужилац се уселио у стан, али је одбио да плати цену од 75.000,00 евра за изведене радове туженом, сматрајући да је цена радова мања. Тужилац је 2018. године покушао да се укњижи као власник стана код надлежног органа катастра, али је позван да достави потврду продавца да је у целости исплатио накнаду продавцу као извођачу, по основу уговора о делу, све сагласно члану 5. уговора о купопродаји непокретности.

Првостепени суд је пошао од тога да се поступак уписа у катастар непокретности спроводи по правилима управног поступка пред надлежним органом, у складу одредаба Закона о државном премеру и катастру (“Сл. гласник РС”, бр. 72/09, са изменама и допунама), односно Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова (“Сл. гласник РС”, бр. 41/18), те да се према општим условима за упис стварних права у катастар непокретности упис врши на основу приватне или јавне исправе, која је по садржини и форми подобна за упис, да укњижба права својине на непокретности у јавне књиге представља битан елемент правне сигурности у процесу стицања, те да *clausula intabulandi* је изричита и строго формална изјава воље земљишно-књижног претходника да пристаје да се прибавилац укњижи, да изјава треба да буде изричита, а то значи да не сме да буде неодређена и нејасна, нити условно дата, те да се даје на самој исправи, тако да чини саставни део писмено састављеног уговора о продаји или размени непокретности, а може бити дата и на посебној исправи, одвојена од уговора и за стицање права својине на непокретности потребан је пуноважан уговор о купопродаји и упис, односно укњижба. У конкретном случају, имајући у виду смисао и циљ закључења купопродајног уговора и *clausula intabulandi* - да се дозволи упис својине новом власнику, а како је стицање права својине тужиоца условљено облигационо-правим захтевом туженог из другог правног посла, односно уговора о делу, имајући у виду да радови престављају неизвесну будућу околност, од које не сме да зависи могућност преноса права својине тужиоца, као савесног купца стана за који је у целости исплатио купопродајну цену и ушао у посед истог, првостепени суд је оценио да је спорна одредба члана 5. уговора у делу којом је тужени дао условну изјаву о престанку за укњижбу исплатом цене из уговора о делу, супротна одредбама члана 10, 12, 13, 16, 17. став 1. ЗОО, у вези одредби члана 3, 9, 20. и 33. Закона о основама својинскоправних односа, и као таква ништава, у смислу одредбе члана 103. ЗОО јер садржи условљену и неодређену изјаву туженог о сагласности за укњижбу, а чак и да је воља парничних странака била условљавање давања *clausula intabulandi* извршењем обавезе тужиоца из уговора о делу, исто је у супротности са цитираним одредбама и њоме се изигрива смисао и циљ прописа о стицању права својине и *clausula intabulandi*, због чега је првостепени суд применом члана 103, став 1. и 105. став 1. ЗОО

утврдио делимичну ништавост у погледу дела одредбе члана 5. означеног уговора и донео одлуку као у ставу првом изреке пресуде.

Супротно жалбеним наводима туженог, правилно је првостепени суд оценио да је одредба члана 5. означеног уговора о купородаји ништава у наведеном делу.

Наиме, одредбом члана 103. став 1. ЗОО предвиђено је да уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију, или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

Одредбом члана 105. став 1. истог закона предвиђено је да ништавост неке одредбе не повлачи ништавост и самог уговора, ако он може опстати без ништаве одредбе и ако она није била ни услов уговора, ни одлучујућа побуда због које је уговор закључен.

Чланом 87. став 1. Закона о државном премеру и катастру (“Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, са изменама и допунама) предвиђено је да приватна исправа, односно исправа о правном послу, поред општих услова који важе за исправу за упис, да би била подобна за упис мора: 1) бити сачињена у писаној форми уз оверу потписа лица између којих се исправа сачињава, ако посебна форма исправе није прописана посебним законом; 2) садржавати изјаву о дозволи уписа, која није условљена, нити орочена. Дакле, из цитиране одредбе произилази да изјава о дозволи уписа (*clausula intabulandi*), мора бити изричита и јасна и не може бити условљена, па самим тим не може ни бити дата под условом исплате уговорене накнаде за адаптацију праметног стана, а како то правилно закључује и првостепени суд, због чега је одредба члана 5 означеног уговора ништава у наведеном делу, сагласно члану 103. став 1. и 105. став 1. ЗОО. Уговарање оваквог услова противно је наведеној императивној одредби закона и начелу правне сигурности, а постављањем оваквог услова се изигрива смисао и циљ прописа о стицању права својине и *clausule intabulandi*. Наведену императивну одредбу, која изричито прописује да изјава о дозволи уписа не може бити условљена, нити орочена, треба уско тумачити и у конкретном случају ради се о законском ограничењу слободе уговарања, које уговорне стране морају поштовати.

Жалбени наводи туженог, којим указује да тужилац поступа супротно начелу савесности и поштења и забране злоупотребе права, те да је за адаптацију стана прво понудио 30.000 евра, затим 25.000 евра, а потом неће ништа да плати су без утицаја на другачију одлуку суда. Наиме, како то правилно закључује првостепени суд, исплата накнаде за извршену адаптацију може бити предмет расправљања, евентуално, у некој другој парници, а никако услов за укњижбу права тужиоца у надлежни регистар.

Суд је ценио и остале наводе жалбе, али је нашао да су, код оваквог става суда, исти без утицаја на доношење другачије одлуке у овој правној ствари.

На основу члана 390. ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке, с тим што је потврђена и одлука о трошковима парничног поступка, с обзиром да правилном

применом одредаба члана 150, 153. и 163. ЗПП тужиоцу припада већи износ трошкова од досуђених, али како је само тужени изјавио жалбу, одлука о трошковима парничног поступка није могла да се преиначи на штету туженог, сагласно члану 395. ЗПП.

С обзиром да тужени није успео у жалбеном поступку, а да трошкови тужиоца-састава одговора на жалбу нису били нужни, одбијени су, као неосновани, захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка, применом члана 165. ЗПП.

**Председник већа-судија
Меланија Сантовац, ср.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић