



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 1219/24**  
**21.11.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Снежане Живковић, председника већа, Маје Чогурић и Миленије Петричевић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Милан Ђурчић, адвокат из Чачка, Цара Душана 13, против тужених ББ из ... и ВВ из ..., које заступа пуномоћник Тијана Комазец, адвокат из Београда, Војводе Добрњца 15/9, ради утврђења права својине, одлучујући о жалби тужиле, изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 6166/22 од 06.12.2023. године, у седници већа одржаној дана 21.11.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** жалба тужиле као неоснована и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 6166/22 од 06.12.2023. године у ставу првом и делу става другог изреке којим је одбијен евентуални тужбени захтев у односу на тужену ВВ.

**УКИДА СЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 6166/22 од 06.12.2023. године у преосталом делу става другог изреке којим је одбијен евентуални тужбени захтев у односу на туженог ББ и у ставу трећем изреке и предмет у тим деловима враћа истом суду на поновно суђење.

**Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је основни тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди да је према туженима тужила искључиви власник стана бр.8, површине 70 м2 у ..., у ул....., на к.п....., уписан у ЛН ... КО ..., као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев тужиле којима је тражила да се утврди према туженима да је тужила искључиви ванкњижни власник стана бр.2, површине 33,10 м2 у ..., у ул....., на к.п....КО ..., као неоснован. Ставом трећим изреке, обавезана је тужила да туженима накнади трошкове парничног поступка у износу од 288.562,50 динара.

Против наведене пресуде, тужила је изјавила жалбу, из свих законских разлога предвиђених одредбом члана 373. став 1. ЗПП. Трошкове другостепеног поступка је

опредељено тражила.

Испитујући правилност побијане пресуде у оквиру законских овлашћења из одредбе члана 386. Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС", бр.72/2011, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужиље делимично основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тач. 1, 2, 3, 5, 7. и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Супротно наводима у жалбе, приликом доношења одлуке у ставу првом и делу става другог изреке којим је одбијен евентуални тужбени захтев у односу на тужену ВВ није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, будући да изрека пресуде не противречи разлозима датим у образложењу, па се законитост и правилност побијане пресуде са сигурношћу могу испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља и тужени ББ су бивши супружници, који су били у браку од 10.11.2007. године до 21.10.2019. године, када је њихов брак разведен правноснажном пресудом Првог основног суда у Београду П2 90/19. У току трајања брака између ГГ као продавца и туженог ББ, као купца, закључен је предуговор о купопродаји стана од 08.08.2012. године, који за предмет има стан површине 33,10 м<sup>2</sup> у ул. ... у ..., стан бр. СП-2 у ..., на к.п.бр... КО ... За куповину наведеног стана тужиља је дала износ од 19.000 евра који је добила од својих родитеља, а преостали део купопродајне цене исплаћен је путем компензације тако што је првотужени одрадио радове хидроизолације код инвеститора (продавца) на изградњи објекта у другој згради, а део новца је позајмио од пријатеља. У предметни стан уселила се свекрва тужиље, овде тужена ВВ, а тужиља, првотужени и њихова деца остали су да живе у стану бр.8, у ул. ... у ..., површине 70 м<sup>2</sup>, који стан представља брачну тековину друготужене и њеног бившег супруга ДД, стечене откупом стана од послодавца друготужене. О коришћењу предметних станова на наведени начин постигнут је усмени договор између тадашњих супружника и друготужене, са намером да стан у ул. ... припадне кћерки друготужене, а сестри првотуженог, док већи стан у ул. ..., припадне у својину тужиљи и њеном тадашњем супругу.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања и одредби чл. 180. став 1. Породичног закона – ПЗ, чл. 2. и 4. Закона о промету непокретности и члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа – ЗОСПО, првостепени суд је оценио да је основни тужбени захтев тужиље неоснован, будући да је непокретност, која је предмет основног тужбеног захтева, стан бр.8 у ул. ... у ..., брачна тековина друготужене и њеног бившег супруга ДД, што је потврђено исказима странака и сведока. Исто тако, неоснован је и евентуални тужбени захтев тужиље који за предмет има стан бр.2, у ул. ... у ..., будући да предуговор о купопродаји непокретности не може да буде основ за стицање права својине, у смислу члана 20. став 1. ЗОСПО, односно да тужиљи припада право једино на облигационоправни захтев према првотуженом за повраћај новчаног износа који је дала за куповину тог стана.

Наведено чињенично стање у погледу одлучивања о основном тужбеном захтеву првостепени суд је правилно и поуздано утврдио на основу изведених доказа, имајући у

виду и да одлучне чињенице у погледу одлучивања о том захтеву међу странкама нису биле спорне. Првостепени суд је несумњиво утврдио да је стан бр.8 у ул. ... у ..., друготужена стекла откупом од свог послодавца за време трајања брака са сведоком ДД и да исти представља њихову брачну тековину у смислу одредбе члана 180. ПЗ. На основу усменог споразума парничних странака уређен је начин коришћења предметног стана и стана који су тужила и првотужени стекли током трајања брака, тако да тужила и првотужени са заједничком децом станују у већем стану у ул. ..., а друготужена у мањем стану у ул. ..., с тим да ти станови, сходно начину коришћења, припадану у својину већи стан тадашњим супружницима, а мањи стан друготуженој, односно њеној кћерки. Међутим, усмени договор постигнут између странака у погледу преноса права својине није реализован, односно парничне странке нису закључиле уговор о размени непокретности у законом прописаној форми, у смислу члана 4. Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС" бр.93/2014...6/2015), који предвиђа да се уговор о промету непокретности закључује у облику јавнобележничко потврђене (солемнизоване) исправе (став 1.). Сагласно ставу 4. истог члана закона прописано је да уговор који није закључен на начин из става 1.-3. овог члана не производи правно дејство, па усмени уговор о размени непокретности не може се сматрати правним послом подобним за пренос права својине на непокретности. Стога, неосновано се наводима у жалби тужиле указује да је уговор о размени реалан уговор који се спроводи простом разменом непокретности, која је у конкретном случају спроведена предајом у посед уговарачима, будући да је законом предвиђена форма уговора која мора бити испоштована да би пренос права својине на непокретности правним послом произвео правно дејство, како то супротно жалбеним наводима, предвиђа члан 4. важећег Закона о промету непокретности, као уосталом и члан 4. претходног Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС" бр.42/98 и 111/2009).

Одлучујући о евентуалном тужбеном захтеву, првостепени суд је правилно поступио када је одбио евентуални тужбени захтев у односу на друготужену. Без обзира на разлоге којима је у наведеном делу образложио своју одлуку, који нису утицали на њену правилност и законитост, правилно је одлучио, будући да тужена ВВ није пасивно легитимисана у односу на евентуални захтев тужиле којим је тражила да се према туженима утврди да је тужила искључиви ванкњижни власник стана бр.2, у ул. ..., у ... Из чињеничног утврђења првостепеног суда произлази да је предметни стан стечен радом и заједничким средствима бивших супружника, овде тужиле и туженог ББ у току трајања заједнице живота у браку, па исти не представља имовину стечену у породичној заједници парничних странака, у ком случају би друготужена била у материјалноправном односу са тужилом и пасивно легитимисана за одлучивање о том захтеву тужиле.

Имајући изложено у виду, другостепени суд је одбио жалбу тужиле у наведеним деловима и потврдио првостепену пресуду у ставу првом и делу става другог изреке у односу на тужену ВВ, на основу одредбе члана 390. ЗПП.

Међутим, основно се у жалби тужиле указује да је приликом доношења побијане пресуде у односу на евентуални тужбени захтев да се утврди према туженом ББ да је тужила искључиви ванкњижни власник стана бр.2 у ул. ... у ... пени суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка, из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, будући да су разлози којима је образложио одлуку у том делу нејасни и противречни, па

се правилност и законитост побијане пресуде није могла испитати.

Првостепени суд је утврдио да је 08.08.2012. године, закључен предуговор о купопродаји стана бр. СП-2 у ..., површине 33,10 м<sup>2</sup> у ..., у ул. ..., на к.п... КО ..., између ГГ, као продавца и ББ, као купца, да је тужилца за куповину тог стана дала износ од 19.000 евра који је добила на поклон од својих родитеља, те да је тај стан стечен у току трајања брака тужилце и првотуженог. Из наведеног предуговора о купопродаји стана произлази да су се продавац, као ванкњижни власник предметне непокретности по основу грађења и првотужени као купац, споразумели да је предмет предуговора купопродаја наведеног стана по систему “кључ у руке”, да је цена предметне непокретности 38.000 евра, да продавац потврђује да му је приликом закључења предуговора купац на име првог дела купопродајне цене исплатио износ од 14.000 евра, те да ће други део (остатак купопродајне цене у износу од 24.000 евра), купац исплатити до 1. марта 2013. године и да ће након исплате некретнине у целости продавац купцу омогућити ступање у посед и издати потврду о исплати укупне уговорене купопродајне цене (члан 4. предуговора). Тужилца, првотужени и саслушани сведоци су се изјашњавали о начину исплате купопродајне цене предметног стана, што првостепени суд није ценио, с тим да је првотужени саслушан у својству парничне странке на рочишту 17.05.2023. године изјавио да не оспорава да је тужилца сувласник са 1/2 идеалног дела предметног стана, на шта се основано указује жалбом тужилце. Имајући то у виду, као и околност да је тужилца евентуалним тужбеним захтевом тражила да се утврди према туженом да је искључиви власник предметног стана, те одредбу члана 180. став 2. ПЗ да се претпоставља да су удели супружника у заједничкој имовини једнаки, нејасни су разлози првостепеног суда да предуговор о купопродаји непокретности не може да буде основ за стицање права својине у смислу члана 20. ЗОСПО. У конкретној правној ситуацији, предметни писани предуговор има све битне елементе купопродајног уговора, и то одређен предмет обавезе и купопродајну цену, а како произлази из изведених доказа, извршен је у претежном делу тако што је продавац супружницима предао стан, те да је цена исплаћена у претежном делу, новчано и путем извођења радова од стране првотуженог. Тачно је да предуговор не представља правни основ промета непокретности, већ ствара обавезу да се закључи главни уговор којим ће се такав промет реализовати, међутим, првостепени суд није ценио да ли су продавац и првотужени као купац, закључили у суштини уговор о купопродаји предметног стана, а не предуговор којим се странке обавезују само на закључење главног уговора, будући да писмено назначено као “предуговор” има све битне елементе купопродајног уговора. Исто тако, остало је нејасно да ли је предметни предуговор оверен од стране суда, што се не може утврдити из копије наведеног писмена које се налази у спису. У време закључења наведеног предуговора о купопродаји стана – 08.08.2012. године, важио је Закон о промету непокретности (“Службени гласник РС” бр.42/98 и 111/2009) који у члану 4. став 3. предвиђа да 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 претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис. За конвалидацију је дакле потребно да је уговор закључен у писаној форми, испуњен у целини или у претежном делу, а чиме се подразумева обавеза обе уговорне стране, јер се ради о двострано обавезујућем уговору који према члану 454. став 1. Закона о облигационим односима – ЗОО, истовремено обавезује продавца да на купца пренесе право својине на продатој ствари, да му је у ту сврху

преда, а купца да плати цену и ствар преузме. С тим у вези, првостепени суд није ценио да ли писани предуговор има све елементе уговора о купопродаји, да ли је непокретност предата у посед купцу који је исплатио уговорену цену у целини или у претежном делу, у ком случају би предуговор произвео правно дејство неовереног уговора о купопродаји, па се може конвалидирати у смислу члана 4. став 3. Закона о промету непокретности важећем у време закључења правног посла.

Имајући у виду садржину тражене правне заштите, да се према туженом утврди да је тужиља искључиви власник стана који је предмет евентуалног тужбеног захтева стеченог у току трајања заједнице живота у браку тадашњих супружника, првостепени суд није утврдио све битне чињенице за одлучивање о захтеву тужиље, односно да ли је предметни уговор извршен у целисти или у претежном делу, када је предметни стан предат и на који начин тужиљи и првотуженом, да ли је, на који начин и из којих средстава исплаћена купопродајна цена стана, те да ли се стим у вези предуговор који садржи све битне елементе главног уговора о купопродаји може конвалидирати, односно признати му се правно дејство уговора о купопродаји непокретности, те стим у вези да ли је тужиља сувласник са одређеним уделом или искључиви власник предметног стана.

Имајући наведено у виду, побијана пресуда је укинута у делу става другог изреке у односу на првотуженог, применом чл. 391. став 1. и 392. став 2. ЗПП.

У поновном поступку, првостепени суд ће поступити по примедбама из овог решења, па ће након оцене свих изведених доказа и доказа које парничне странке имају право да предложе под условима из члана 398. став 3. ЗПП, поновним саслушањем тужиље и првотуженог, те постављањем питања и на други погодан начин утврдити све битне чињенице за одлучивање о евентуалном тужбеном захтеву, а своју одлуку образложити ваљаним разлозима који су изостали у досадашњем току поступка.

На основу члана 401. тачка 3. ЗПП укинута је и одлука о трошковима поступка, јер зависи од исхода спора и успеха странака у њему.

**Председник већа – судија  
Снежана Живковић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић