



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1298/21
30.9.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Миланке Вукчевић, председника већа, Весне Караџић-Ристић и Весне Целетовић Цуцић, чланова већа, у правној ствари тужилаца АА, ЈМБГ ... и ББ, ЈМБГ ..., обоје из ..., ул. ... бр. ..., чији су заједнички пуномоћници Горан Зечевић, адвокат из Београда, Булевар Михајла Пупина бр.20г и Радмила Вујичић, адвокат из Београда, ул.Булевар Михајла Пупина бр.10ж/50, против тужених ВВ из ..., ул. ... бр. ..., ЈМБГ ..., као правни следбеник пок. ГГ, чији су пуномоћници Миодраг Војиновић, адвокат из Новог Сада, ул.Јеврејска бр.2/II и Владимир Боровац, адвокат из Новог Сада, ул.Јеврејска бр.2/II, ДД из Новог Београда, ул.Антифашистичке борбе бр.17, ЋЋ из ..., ул. ... бр. ..., као правних следбеника пок. ЕЕ, ЖЖ из ..., ул. ... бр. ..., ЈМБГ ..., ЗЗ из ..., ул. ... бр. ..., ЈМБГ ..., као правних следбеника пок. ИИ, ЈЈ из ..., ул. ... бр. ..., ЈМБГ ..., чији је заједнички пуномоћник Сава Анђелковић, адвокат из Београда, Нушићева бр.10 и КК из ..., ЈМБГ ..., ул.... бр. ..., чији је пуномоћник Љиљана Бањац, адвокат из Београда, Трг Николе Пашића бр.2, ради утврђења ништавости и исељења по тужби и утврђења права својине по противтужби, одлучујући о жалбама тужилаца и тужене ВВ изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 694/16 од 24.11.2020. године, исправљене решењем од 11.1.2021. године, у седници већа одржаној 30.9.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ жалбе тужилаца и тужене ВВ, као неосноване и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 694/16 од 24.11.2020. године, исправљена решењем од 11.1.2021. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужене ВВ за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неоснован.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 694/16 од 24.11.2020. године одбијен је тужбени захтев тужилаца-противтужених којим су тражили да суд утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји двоипособног стана бр... на шестом спрату, површине 82 м2, и гараже-гаражног бокса бр. ..., површине 16,18 м2 у ул. ... бр. ... у ..., на кат.парц.бр. ..., у ... КО ..., уписан у ЗКУЛ бр. ... КО ..., закључен између сада пок.ЕЕ, бившег из ..., као купца и АА из ... и ББ из ..., као продаваца, оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов.бр.24856/93 од 02.07.1993. године, као неоснован. Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев тужилаца-противтужених којим су тражили да суд утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји двоипособног стана бр. ... на ... спрату, површине 82 м2 и гараже-гаражног бокса бр. ..., површине 16,18 м2 у ул... бр. ... у ..., на кат.парц.бр. ... у ЛН .. КО ..., уписан у ЗКУЛ бр. ... КО ..., закључен између сада пок.ЕЕ, бившег из ..., као продавца и сада пок. ИИ, бившег из ..., као купца, оверен пред Првим општинским судом у Београду посл.бр. Ов 15076/93 од 14.07.1993. године, као неоснован. Ставом трећим изреке одбијен је тужбени захтев тужилаца-противтужених којим су тражили да суд утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји двоипособног стан бр. ... на ... спрату, површине 82 м2, и гараже-гаражног бокса бр. ... површине 16,18 м2 у ул... бр. ... у ..., на кат.парц.бр. ... у ЛН ... КО ..., уписан у ЗКУЛ бр. ... КО ..., закључен између сада пок.ИИИ, бившег из ..., као продавца и ЈЈ из ..., као купца, оверен код Општинског суда у Новом Саду под посл.бр. Ов 7497/95 од 12.04.1995. године, као неоснован. Ставом четвртим изреке одбијен је тужбени захтев тужилаца-противтужених којим су тражили да суд утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји двоипособног стана број ... на ... спрату, површине 82 м2 и гараже-гаражног бокса бр. ..., површине 16,18 м2 у ул... бр.2... у ..., на кат.парц.бр. ... у ЛН ... КО ..., уписан у ЗКУЛ бр. ... КО ..., закључен између тужених ЈЈ из ... као продавца и КК, као купца, оверен пред Четвртим општинским судом у Београду под посл.бр. Ов 8459/07 од 14.05.2007. године, као неоснован. Ставом петим изреке одбијен је тужбени захтев тужилаца-противтужених којим су тражили да се обавезе тужени-противтужилац КК из ... да се са свим лицима и стварима исели из стана бр. ... који се налази у стамбеној згради у ул... у ..., на шестом спрату, површине 82 м2, уписан у ЛН ... КО ..., на делу кат.парц.бр. ... и исти преда у државину тужиоцима-противтуженима, као неоснован. Ставом шестим изреке одбијен је тужбени захтев тужилаца-противтужених којим су тражили да се обавезе тужени-противтужилац КК из ... да се са свим лицима и стварима исели из гараже-гаражног бокса бр. ..., који се налази у стамбеној згради у ул... бр. ... у ..., површине 16,18 м2 на делу кат.парц.бр. ..., у ЛН ... КО ... и исти преда у државину тужиоцима-противтуженим, као неоснован. Ставом седмим изреке одбијен је тужбени захтев тужилаца-противтужених којим су тражили да суд наложи Служби за катастар непокретности ... да изврши укњижбу права заједничке својине на стану број ... у стамбеној згради у ул... бр. ... у ... на ... спрату, површине 82 м2 на делу кат.парц.... у лн. ... КО ..., ЗКУЛ ... КО ... у корист тужилаца-противтужених на основу уговора о купопродаји закљученог пред Трећим општинским судом у Београду Ов.бр.15274/92 од

24.11.1992. године између ЈЛ из ..., као продавца и ББ из ... и АА из ..., као купаца, као неоснован. Ставом осмим изреке одбијен је евентуални тужбени захтев тужилаца-противтужених којим су тражили да се обавезу тужени да им на име противвредности стана бр. ... у ул.... бр. ... на ... на кат.парц.бр. ... у ЛН ... КО ... солидарно исплате износ од 14.464.800,00 динара са законском затезном каматом почев од 19.09.2020. године па до исплате, као неоснован. Ставом деветим изреке одбијен је тужбени захтев тужилаца-противтужених којим су тражили да се обавезу тужени да им на име противвредности гараже-гаражног бокса бр. површине 16,18 м² у ул.... бр. ..., на кат.парц.бр. ... у ЛН ... КО ... солидарно исплате износ од 1.411.200,00 динара са законском затезном каматом почев од 19.09.2020. године па до исплате, као неоснован. Ставом десетим изреке усвојен је противтужбени захтев туженог-противтужиоца КК из ... против тужилаца-противтужених и утврђено да је он власник ... стана број ..., површине 82 м² на шестом спрату зграде у ул.... бр. ... на, изграђене на кат.парц.бр. ... уписане у ЛН ... КО ... са припадајућим гаражним боксом бр. ... површине 16,8 м², што су тужени-противтужиоци дужни да признају и трпе. Ставом једанаестим изреке обавезани су тужиоци-противтужени да првотуженој ВВ из ... на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 35.000,00 динара. Ставом дванаестим изреке обавезани су тужиоци-противтужени да туженима ДД, ЂЂ, ЗЗ, ИИ, ЈЈ на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 1.025.250,00 динара. Ставом тринаестим изреке обавезани су тужиоци-противтужени да туженом-противтужиоцу КК на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 522.750,00 динара.

Против наведене пресуде благовремене жалбе изјавили су тужиоци побијајући је у целости из свих законских разлога предвиђених одредбом члана 373 став 1 ЗПП и тужена ВВ побијајући одлуку о трошковима поступка садржану у ставу једанаестом изреке првостепене пресуде због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Тужени КК је поднео одговор на жалбу.

Испитујући правилност првостепене пресуде у ожалбеном делу у смислу члана 386 ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је нашао да жалбе нису основане.

У поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1-3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд у смислу члана 386 став 3 истог закона пази по службеној дужности. Супротно садржини жалбе тужилаца није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП будући да изрека није супротна (у нескладу) са прецизираним тужбеним захтевом од 25.09.2020. године нити је прекорачен тужбени захтев тужилаца избацивањем дела захтева који се односи на заступника – Агенцију “Кондор”.

Према утврђеном чињеничном стању тужиоци су постали власници спорног двоипособног стана број 16 на шестом спрату површине 82 м², и гараже-гаражног бокса бр. ... површине 16,18 м² у ул.... бр. ... на ..., на основу овереног уговора о

купопродаји Ов.бр. 15274/92 од 24.11.1992. године који су закључили пред Трећим општинским судом у Београду са ЈЛЈ као продавцем с тим што је купопродајна цена за стан износила 34.000.000,00 динара, а за гаражу 4.400.000,00 динара. Предметне непокретности нису укњижене јер није укњижена ни зграда у којој се налазе, а према њиховим наводима купљене су делимично новцем који су зарадили као посредници предузећа "...” власника ЈЛЈ јер су доводили у везу своје познанике, пријатеље и рођаке који су свој новац давали као позајмицу овом предузећу, а за ту услугу добијали камату од 30-40% месечно, а делимично од новца који су им дали родитељи. Када је 1993. године дошло до финансијских проблема, пред Трећим општинским судом у Београду је дана 16.02.1993. године под Ов.бр.2948/93 оверена изјава о јемству којом тужиоци АА и ББ (...) као солидарни јемци Предузећа за производњу, трговину и услуге "...” изричито изјављују да ће Агенција за посредовање у промету робе и услуга и заступања "Кондор" исплатити 200.000 ДЕМ на име јемства за потраживања која је та агенција преузела уговором о цесији од повериоца фирме "...”, а уколико не исплате наведени износ у року од 30 дана односно до 18.03.1993. године изричито изјављују да ће наведеној агенцији дозволити, без судског поступка пленидбу и продају имовине, између осталог и спорног стана и гараже – гаражног места у њиховом власништву. У изјави је још констатовано да јемац предаје власнику Агенције "Кондор" ММ путнички аутомобил марке BMW 520, '91 годиште, и копију (примерак) кључева стана и гараже, да ће се наплатити улагачи предузећа "...” према списку из уговора о цесији, а да ће наведена агенција преосталу разлику до постигнуте цене вратити јемцима, власницима наведене имовине. Након овере изјаве у суду 22.02.1993. године тужиоци и власник Агенције "...” ЈЛЈ су ухапшени, тако да су се следећих шест месеци, до октобра 1993. године, налазили у притвору. Решењем истражног судије Окружног суда у Београду Ки. 219/93 од 12.04.1993. године одређена је привремена мера забране отуђења покретне и непокретне имовине која је власништво окривљених ЈЛЈ, ББ и АА, између осталог и предметног стана и гараже – гаражног бокса, са разлога што их прикупљених доказа произилази да су окривљени покретне и непокретне ствари наведене у изреци купили од новца до кога су дошли извршењем кривичног дела за које се терете. Решење о привременој мери достављено је надлежном МУП-у, судовима, укључујући и суд који је донео одлуку, као и МУП-у – Одељењу за регистрацију возила. Дана 22.04.1993. године допуњена је ова привремена мера и за чувара стана одређена Агенција "Кондор" и тужени обавезани да му стан предају у посед. Дана 11.05.1993. године између тужилаца у овом спору, као продаваца, које је на основу овлашћења из изјаве о јемству од 16.02.1993. године заступила Агенција "Кондор" и ЕЕ, као купца, закључен је уговор о купопродаји предметних непокретности, оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов 24856/93 дана 02.07.1993. године. У члану 2 овог уговора је констатовано да стан и гаражу продаје Агенција "Кондор" на основу овлашћења из изјаве о јемству од 16.02.1993. године. Према наводима купца за продају стана сазнао је преко средстава јавног информисања, а за закључење уговора је добијена сагласност Министарства финансија. Уговарачи су потписом на уговору потврдили да је купац у целости исплатио купопродајну цену и да је стан купцу предат у посед. Дана 08.07.1993. године између ЕЕ, као продавца, и ИИ, као купца, закључен је и дана 14.07.1993. године и оверен пред Првим општинским судом у Београду уговор о купопродаји предметних непокретности за купопродајну цену од 150.000.000.000,00

динара за стан и 10.000.000.000,00 динара за гаражни бокс. Чланом 4 уговора је констатовано да продавац продаје стан и гаражу без икаквих терета. Дана 11.04.1995. године између ИИ, као продавца, и ЈЈ, као купца, закључен је и 12.04.1995. године оверен пред Општинским судом у Новом Саду уговор о купопродаји предметних непокретности за купопродајну цену од 90.000 ДЕМ. Чланом 3 уговора је утврђено да купац ступа у посед купљених непокретности одмах по потпису уговора. Дана 14.05.2007. године између ЈЈ, као продавца, и КК, као купца, закључен је уговор о купопродаји истих непокретности за купопродајну цену од 125.000 евра. У члану 3 уговора је констатовано да је 05.04.2007. године купац исплатио продавцу износ од 12.500 евра на име капаре, а да ће преостали износ купопродајне цене од 112.500 евра купац исплатити продавцу 14.05.2007. године и то износ од 103.000 евра из стамбеног кредита "EFG Banke" и износ од 99.500 евра из сопствених средстава. Из листа непокретности бр. ... КО ... од 09.12.2016. године утврђено је да је као власник спорног описаног стана уписан тужени КК и да је на истој непокретности уписана извршна вансудска хипотека по основу заложне изјаве ЈЈ од 14.05.2007. године ради обезбеђења потраживања из уговора о кредиту од 09.05.2007. године у износу од 163.478,78 СНФ. Из налаза и мишљења судског вештака за област грађевинарства од 18.09.2020. године утврђено је да је вештак на основу општих правила и техника за процењивање вредности непокретности, расположиве документације у списима предмета утврдио да тржишна вредност предметног стана на дан 17.09.2020. године износи 123.000 евра, односно 14.464.800,00 динара, а да тржишна вредност гараже – гаражног бокса на исти дан износи 12.000 евра, односно 1.411.200,00 динара. Пресудом Четвртог општинског суда у Београду П 10864/93 од 07.10.1994. године усвојен је тужбени захтев тужилаца у овом спору против тужених Агенције "Кондор" и ЕЕ и утврђено да су апсолутно ништави уговори о купопродаји непокретности – стана закључен између ЕЕ и Агенције "Кондор" и уговор о купопродаји истог стана закључен између ЕЕ и ИИ. Ова пресуда је укинута решењем Окружног суда у Београду Гж 5036/95 од 09.06.1995. године у ставу првом изреке којом је утврђена апсолутна ништавост наведених уговора о купопродаји. Пресудом Вишег суда у Београду 6П 45/13 од 11.02.2015. године, ставом другим изреке усвојен је тужбени захтев тужилаца у овом спору против тужене у овом спору ВВ и утврђена апсолутна ништавост изјаве о јемству коју су тужиоци дали, а која изјава је оверена пред Трећим општинским судом у Београду дана 16.02.1993. године под Ов 2498/93. Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2180/15 од 27.05.2015. године потврђена је наведена пресуда у ставу другом изреке.

Власник и законски заступник Агенције "Кондор" ГГ преминуо је дана 27.06.2014. године, а тужена ВВ је његов правни следбеник и наследник. Тужени ЕЕ је, такође, преминуо, а 06.04.2019. године обустављен је поступак расправљања његове заоставштине, а његови законски наследници су тужени ДД и ЂЂ. Преминуо је и тужени ИИ 19.01.2014. године, а његови законски наследници су на по 1/2 дела његове заоставштине супруга ЗЗ и син ИИ, а што је утврђено решењем О 3184/14 од 16.01.2015. године. Решењем од 15.03.2014. године обустављен је кривични поступак против окривљених ЉЉ и тужилаца због апсолутне застарелости кривичног гоњења.

Наведено чињенично стање утврђено је потпуно и поуздано на основу оцене

изведених доказа које је првостепени суд оценио правилном применом одредбе члана 8 ЗПП. У жалбама нису истицане нове чињенице нити су нуђени и предлагани нови докази у смислу члана 372 став 1 ЗПП, па чињенично стање утврђено од стране првостепеног суда није доведено у сумњу.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања првостепени суд доноси одлуку као у ставу првом, другом, трећем и четвртом изреке сматрајући да нису испуњени услови прописани одредбом чл. 103 Закона о облигационим односима за утврђење апсолутне ништавости закључених купопродајних уговора јер је на основу писмених доказа и исказа парничних странака и сведока на несумњив начин утврдио да су сви купци предметног стана и гаражног бокса и то: ЕЕ, ИИ, ЈЈ и најзад КК приликом закључења уговора о купопродаји у свему поступали савесно и поштено и имали законити правни основ стицања – купопродајне уговоре оверене у судовима у складу са важећим законима у моменту њиховог закључења, те правним следом један са другим стицали право својине на предметним непокретностима и улазиле у посед истих. Даље, закључује да је први уговор закључила Агенција “Кондор” на основу овлашћења из изјаве о јемству од 16.02.1993. године са ЕЕ и то по претходном преузимању стана и гараже од тужилаца на основу одлуке суда у извршном поступку – решења о извршењу од 27.04.1993. године, да је купац поступао савесно, исплатио целокупну купопродајну цену и ушао у посед стана и гараже, да је уговор закључен у складу са тада важећим прописима и оверен у суду тако да је ЕЕ стекао право својине, а затим продао ове непокретности правном претходнику тужених ЖЖ и ЗЗ сада пок. ИИ који је по оцени суда такође поступао савесно, исплатио ЕЕ целокупну купопродајну цену и ушао у посед стана. По налажењу првостепеног суда и ЈЈ коме је сада пок. ИИ продао исте непокретности је такође савестан и истом као ни његовом адвокату није била позната чињеница да је у моменту закључења наведеног уговора постојала неправноснажна пресуда Четвртог општинског суда у Београду П 10864/93 од 07.10.1994. године, којим је усвојен тужбени захтев тужилаца у овом спору против тужених Агенције “Кондор” и ЕЕ и утврђена апсолутна ништавост уговора о купопродаји закљученог између ЕЕ и Агенције “Кондор” и уговора о купопродаји закљученог између ЕЕ и ИИ, а исти је верујући ИИ као познанику из Книна купио предметни стан и гаражу, исплатио купопродајну цену и ушао у посед, те се 11.04.2007. године и укњижио као власник и дефинитивно стекао право својине на основу чл.33 Закона о основама својинско-правних односа. Његово савесно поступање по оцени суда произилази и из његовог исказа и исказа његовог адвоката Живке Антић, која је изјавила да је извршила проверу непокретности и утврдила да није било никаквих сметњи за купопродају. Суд је имао у виду да је ЈЈ до 14.05.2007. године несметано уживао право својине на предметним непокретностима када је исте продао туженом КК који је такође у свему поступао савесно јер је непокретност купио од лица које је било укњижено као власник у моменту продаје, а тада није постојала никаква забележба нити терет, што су утврдили и адвокати и банка која је купцу одобрила кредит за куповину непокретности, те је и укњижио своје право својине дана 22.02.2016. године, те такође дефинитивно стекао право својине сходно чл.33 Закона о основама својинско-правних односа. На основу изложеног, суд је утврдио да су неосновани и захтеви тужилаца за иселење туженог КК из стана и гараже и којим се тражи налагање катастру да упише право својине

тужилаца на предметним непокретностима.

Одлучујући о евентуалном тужбеном захтеву тужилаца – противтужених, суд је, полазећи од тога да су основни и евентуални захтев идентични у делу који се односи на утврђење ништавости предметних уговора оценио да евентуални тужбени захтев суштински чини захтев за накнаду противредности предметног стана и гараже и одлучио да тај захтев треба одбити јер је претходно утврдио да су закључени уговори о купопродаји пуноважни, а што указује да се тужени нису неосновано обогатили на рачун тужилаца, нити су им неком својом радњом или пропуштањем причинили штету. Стога суд сматра да евентуална одлука суда о застарелости потраживања тужилаца није од утицаја на другачије пресуђење, па овај материјално правни приговор застарелости потраживања није посебно образлагао. Такође, код наведеног суд ни о приговору недостатка пасивне легитимације није посебно одлучивао јер није од утицаја на другачије пресуђење. Првостепени суд је заузео и становиште да чињеница да је правноснажном пресудом Вишег суда у Београду П 45/13 од 11.02.2015. године утврђена ништавост изјаве о јемству од 16.02.1993. године, не може по аутоматизму водити ништавости наведених купопродајних уговора јер би то довело у питање сигурност правног промета, начело савесности и поштења и поуздања у јавне регистре имајући у виду да је ништавост утврђена тек 2015. године а купопродајни уговор је закључен и знатно раније. Купци наведених непокретности у моменту закључења уговора нису могли имати било какву сумњу у погледу ништаости наведене изјаве, а забрана утврђена решењем истражног судије Окружног суда у Београду Ки 219/93 од 12.04.1993. године и није могла бити позната јер није била уписана ни у једном јавном регистру. При томе, суд не прихвата становиште тужиоца да су купци били у обавези да евентуално постојање неког спора или забране везане за наведене непокретности проверавају код судова у Републици Србији.

Одлучујући о противтужбеном захтеву туженог КК суд је нашао да је основан јер је на основу писаних доказа у списима и исказа туженог ЈЈ на несумњив начин утврдио да је тужени – противтужилац стекао право својине на наведеном стану и гаражном боксу на основу уговора о купопродаји од 15.05.2007. године којим му је књижни власник пренео право својине, да је исплатио купопродајну цену и ушао у посед стана у којем и данас живи. Уговор је оверен у суду а именовани тужени је у свему поступао савесно имајући у виду да није знао нити је могао знати за постојање забране из решења истражног судије Окружног суда у Београду Ки 219/93 од 12.04.1993. године, а пресуда о утврђењу ништавости изјаве о јемству донета је тек 11.02.2015. године. Уз то предметне непокретности су биле укњижене у моменту купопродаје и без икаквог терета што су утврдили и адвокати овог туженог који су утврдили да нема терета и да је продаја допуштена а и банка која му је одобрила кредит за куповину непокретности, те се дана 22.02.2016. године и укњижио у катастру непокретности и стекао право својине у смислу чл. 33 Закона о основама својинско-правних односа. Сходно наведеном, суд није образлагао евентуално постојање услова за стицање права својине одржајем у односу на овог туженог. Суд је при доношењу одлуке оценио и остале наводе странака и изведене доказе али их при утврђеном чињеничном стању и заузетом правном становишту није посебно образлагао, јер не

воде другачијем одлучивању.

Дате разлоге првостепеног суда као правилне, аргументоване и на закону засноване и прихвата и другостепени суд.

Имајући у виду да је одбијен тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се обавезе тужени КК да се са свим лицима и стварима исели из спорног стана и гараже – гаражног бокса (став пети и шести изреке), другачијем одлучивању не води жалбени навод да је у том делу изостављен рок за чинидбу од 15 дана, који је наведен у тужбеном захтеву тужилаца од 25.09.2020. године и у свим ранијим поднесцима.

Ни навод да је суд у седмом ставу изреке одбио тужбени захтев тужилаца-противтужених којим су тражили да суд наложи Служби за катастар непокретности да изврши укњижбу права заједничке својине на предметном стану у њихову корист на основу уговора о купоподаји Ов.бр. 15274/92 од 24.11.1992. године, уместо да га одбаци, не води другачијем одлучивању, јер се ради о истим правним последицама.

Као што је већ наведено, изрека пресуде је јасна, а, супротно наводима жалбе, у изреци није требало означити адресе тужилаца које су наведене у уводу, нити је изрека тужбеног захтева супротна прецизираном тужбеном захтеву од 25.09.2020. године због недостатка навођења правног основа (“на име неоснованог обогађења”), јер суд није везан правним основом.

Апелациони суд је посебно ценио наводе жалбе тужилаца којима се указује да је у овој правној ствари прекинут поступак до правноснажног окончања парничног поступка који се води пред Првим општинским судом у Београду у предмету П 1476/93, и то уз сагласност парничних странака, у ком предмету се као претходно питање решавало питање пуноважности изјаве о јемству Ов.бр. 2948/93 од 16.02.1993. године, те правноснажном пресудом Вишег суда у Београду П 45/13 (првобитно посл.бр. 1476/93) усвојен тужбени захтев тужилаца и утврђено да је апсолутно ништава изјава о јемству оверена 16.02.1993. године пред Трећим општинским судом у Београду и да не производи правно дејство, а да је правна последица утврђења апсолутне ништавости изјаве о јемству апсолутна ништавост свих закључених уговора о купоподаји, и то од момента њиховог настанка (*ex tunc*), као да нису настали, јер не постоји изјава о јемству у којој је садржано овлашћење за заступника Агенције “Кондор” која је заступала тужиоце приликом закључења првог закљученог купоподајног уговора.

У конкретном случају, суд је уз сагласност странака одлучио да сам решава као претходно питање питање пуноважности изјаве о јемству у којој је садржано овлашћење тужилаца да Агенција “Кондор” под одређеним условима прода спорне непокретности. Закон о парничном поступку садржи одредбе о обавезном прекиду поступка, односно о прекиду поступка по сили закона и одредбе о факултативном прекиду поступка, ако је суд одлучио да сам не решава о претходном питању (члан 12), иако се странке налазе на подручју које је због вандредних догађаја (поплава и сл.) одсечено од суда.

У овој правној ситуацији, побијаном пресудом је суд морао истовремено одлучити о апсолутној ништавости сва четири закључена купоподајна уговора, који су у целости извршени, а закључени су са bona fide купцима (купцима у доброј вери), а по становишту Апелационог суда, савесност туженог КК приликом закључења уговора о купоподаји овереног пред Четвртим општинским судом у Београду под посл.бр. Ов 8459/07 дана 14.05.2007. године има значај битне чињенице у овом спору, и то како за одлуку о тужбеном захтеву којим се тражи утврђење ништавости наведеног купоподајног уговора и предаја стана, тако и за одлуку о утврђењу ништавости свих закључених уговора о купоподаји. У супротном, утврђење ништавости купопродајног уговора првог у низу, закљученог на основу овлашћења из изјаве о јемству, који су тужиоци дали 16.02.1993. године, а чија апсолутна ништавост је утврђена пресудом Вишег суда у Београду од 11.02.2015. године, која је постала правноснажна 27.05.2015. године, створена би била нелогична и неодржива правна конструкција, која би и по оцени другостепеног суда довела у питање сигурност правног промета и начело савесности и поуздања у земљишне књиге.

С тим у вези, одлуком Европског суда за људска права од 06.11.2011. године, у предмету “GLADUSHEVA protiv Rusije” (представка бр. 7097/10) промосвисан је принцип заштите савесног, односно bona fide купца (купца у доброј вери) и утврђена повреда права на имовину из члана 1 Протокола 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода и права на дом из члана 8 Европске конвенције зато што је подносиатељка представке, без накнаде, исељена из стана који је купила од власника, укњиженог физичког лица, које је стан купило од лица које је стан стекло откупом од Града Москве, а накнадно је откривено незаконито поступање у поступку откупа.

Како се ради о извршеним уговорима о купоподаји предметних непокретности, а КК, као последњи купац у низу, је евидентно био савестан, по оцени Апелационог суда, тужиоци је у овом поступку не могу са успехом тражити утврђење ништавости свих закључених уговора, односно не могу истицати њихову ништавост, због накнадно утврђене ништавости изјаве о јемству у којој је садржано и овлашћење тужиоца дато Агенцији “Кондор”.

Стога, другачијем одлучивању не води ни жалбени навод да не постоји савесност и поштење тужене Агенције “Кондор”, нити осталих купаца, а супротно је стању у спису и указивање да не постоји савесност и поштење ниједног од тужених.

Не може се, стога, прихватити ни навод да су тужиоци доказали ништавост по два правна основа – на основу кривично-правне забране Окружног суда у Београду Ки 219/93 и на основу ништавости изјаве о јемству која је основ купоподајног уговора закљученог између тужилаца и сада пок. ЕЕ.

У том контексту, навод жалбе да су тужени били дужни да изврше провере код Четвртог општинског суда у Београду да ли постоји спор или забрана за предметну непокретност је већ био предмет правилне оцене од стране првостепеног суда коју

оцену прихвата и Апелациони суд.

Тужиоци жалбом нападају и резултате доказног поступка покушавајући да кроз изнете тврдње доведу у сумњу тачност закључака суда о битним чињеничним питањима, али за то нема разлога код изложеног правног становишта, јер је првостепени суд утврдио све важне чињенице за доношење одлуке о тужбеним захтеву и то потпуно и поуздано на основу оцене изведених доказа које је оценио правилном применом члана 8 ЗПП. Жалбено оспоравање чињеничног стања не води другачијој оцени изведених доказа и чињенично-правном закључку, нити другачијој одлуци суда о тужбеном захтеву, нити о противтужбеном захтеву.

Ни осталим наводима жалбе не доводи се у сумњу правилност одлучивања првостепеног суда.

На основу члана 401 тачка 2 потврђена је и одлука о трошковима поступка, садржана у ставовима једанаест, дванаест и тринаест изреке, донета правилном применом члана 149 и 150 ЗПП, а висина трошкова је правилно одмерена према важећој АТ и ТТ у време пресуђења, имајући у виду врсту спора, вредност предмета спора и успех странака.

Неосновано се жалбом тужене ВВ побија одлука о трошковима поступка, садржана у ставу једанаестом изреке, због погрешне примене материјалног права, указивањем да јој припадају и трошкови израде налаза и мишљења вештака економско-финансијске струке Весне Јовановић од 12.11.2019. године у износу од 126.582,27 динара, који налаз је приложила у складу са чланом 261 ЗПП након што је суд дозволио преиначење тужбе тужилаца, тако што су, поред предаје предметног стана и гараже, у посед тражили исплату њихове противвредности, а које вештачење је било потребно ради доказивања да заоставштина иза пок. ГГ, кога је наследила, нема никакву вредност, па да она, сходно члану 222 Закона о наслеђивању, не може бити обавезана на било какву исплату њихових дугова. Ово из разлога што по оцени другостепеног суда трошак вештачења заоставштине њеног брата сада пок.ГГ није био нужан у овој парници.

Имајући у виду да тужена ВВ није успела у поступку по изјављеном редовном правном леку, одлучено је као у ставу другом изреке, на основу члана 165 став 1 ЗПП.

С обзиром на изложено, одлучено је као у ставу првом изреке, на основу члана 390 и 401 тачка 2 ЗПП.

**Председник већа-судија
Миланка Вукчевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић