



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1711/2019
9.3.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судије Марије Терзић, председника већа, Татјане Лемајић и Јелене Стојилковић, чланова већа, у парници тужиоца АА, из ..., ..., ул. ... бр. ..., кога заступа Игор Симић, адвокат из Земуна, ул. Кларе Цеткин бр. 1ј/7, против тужених ББ, из ..., ул. ... бр. ... и ВВ из ..., ул. ... бр. ..., кога заступа Богољуб Гачевић, адвокат из Београда, ул. Булевар Авноја бр. 129, ради утврђења, одлучујући о жалби тужиоца, изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П бр. 37152/13 од 27.09.2018. године, у седници већа одржаној дана 9.3.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П бр. 37152/13 од 27.09.2018. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијеном пресудом Првог основног суда у Београду П бр. 37152/13 од 27.09.2018. године, ставом првим одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен и оверен дана 08.11.2010. године пред Првим основним судом у Београду под Ов бр. 139541/2010 између туженог ББ из ... као продавца и ВВ из ... као купца, и да као такав не производи правно дејство, као неоснован. Ставом другим обавезан је тужилац да друготуженом ВВ из ... надокнади трошкове парничног поступка у износу од 163.250,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде па до коначне исплате, у року од 15 дана од дана пријема пресуде, под претњом принудног извршења.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужилац због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, погрешне примене материјалног права и одлуке о трошковима поступка. Трошкове другостепеног поступка је тражио и исте је определио.

Испитујући побијену пресуду у границама овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку-ЗПП (“Службени гласник РС”, бр. 72/11, 55/14, 87/18), Апелациони суд је оценио да жалба тужиоца није основана.

У поступку пред првостепеним судом нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које Апелациони суд пази по службеној дужности, а због којих би побијана одлука морала бити укинута.

По ставу Апелационог суда, побијана пресуда нема недостатака због којих се не би могла испитати њена правилност, изрека пресуде је разумљива, непротивречи сама себи нити разлозима пресуде, наведени су разлози о свим битним чињеницама који су у складу са садржином исправа и изведеним доказима, а супротно жалбеним наводима тужиоца да је побијена пресуда захваћена битном повредом одредаба поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку тужилац као купац и тужени ББ као продавац 08.07.2008. године закључили су и судски оверили предуговор о купопродаји непокретности стана бр. 7, површине 30,16 м² на другом спрату стамбеног објекта у изградњи у ..., насељу ..., ул. ... бр. ..., чија изградња почиње 05.06.2008. године. Закљученим предуговором уговорне стране су се сагласиле да купопродајна цена износи 27.000 евра у који је урачунт и износ ПДВ, да се стан продаје по фиксној цени по систему “кључ у руке”, да је обавеза купца да набави материјал за паркетарске радове, керамичарске радове, санитарije за купатило и молерске радове, те да купац по овери уговора одмах исплати продавцу аванс од 11.500 евра, 2.000 у року од два месеца, а преостали износ од 13.500 евра одради на згради у електро радовима у договору са продавцем. Продавац је дужан да по исплати комплетне купопродајне цене стана купцу изда потврду да је измирио купопродајну цену стана у целости и тужиоца као купца уведе у посед стана најкасније до 31.01.2009. године Тужилац, као купац туженом ББ закључно са 07.07.2008. године на име купопродајне цене по наведеном предуговору исплатио је укупан износ од 11.500 евра, а током 2009. године пренео му је у својину путнички аут омобил марке “Mercedes” 300D, вредности 3.500 евра. Тужилац је комплетирао електро инсталацију у стану бр. 7, а помогао је и ГГ власнику стана у предметној згради да изведе електро инсталације у своме стану.

Тужени ББ као продавац и тужени ВВ као купац закључили су и оверили пред Првим основним судом у Београду 08.11.2010. године уговор о купопродаји непокретности стана бр. ... у ул. ... бр. ..., површине 30,16 м² на другом спрату којим су се сагласили да купопродајна цена предметног стана износи 19.700 евра која ће бити исплаћена на дан потписивања и овере уговора, да се купцу стан предаје у државину на дан уговора, те да се уговор има сматрати признаницом, а продавац гарантује купцу да предметна непокретност није предмет судског спора, да није оптерећена хипотеком и

другим теретима, да нема правних недостатака, а уколико постоје продавац је дужан да их отклони о свом трошку у најкраћем року. Тужени ББ као продавац није увео тужиоца као купца у посед стана бр. 7, већ је тужилац сам постављао врата како би заштитио сопствени имовински интерес. Пресудом Другог основног суда у Београду П бр. 28242/11 од 21.04.2015. године одбијен је тужбени захтев овде туженог ВВ којим је тражено да се обавезе овде тужилац АА да се са свим лицима и стварима исели из стана бр. ..., површине 30,16 м² на другом спрату стамбеног објекта у ..., ул. ... бр. ..., ... и да исти преда у посед тужиоцу као неоснован.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да предуговор о купопродаји непокретности закључен између тужиоца као купца и туженог ББ као продавца на основу члана 45 Закона о облигационим односима испуњава све услове главног уговора, обзиром да садржи све битне елементе уговора о купопродаји, те се закљученом предуговору има признати правно дејство пуноважног уговора о купопродаји непокретности.

Првостепени суд је применом материјалног права на утврђено чињенично стање даље закључио да продаја туђе ствари не чини тај уговор ништавим и да купац у случају када му предмет продаје није предат, може раскинути уговор сходно члану 460 Закона о облигационим односима, а да се у случају када му је предата ствар одузета може користити правима из члана 510 истог закона. Тужилац, самим закључењем уговора који је назван предуговором није стекао својину на непокретности која је предмет тог уговора, а ово зато што је уговор само правни основ за стицање права својине док сам уговор нема транслативно дејство, већ је за стицање својине потребно и да је извршен упис права својине у регистар непокретности, односно предаја ствари. Како тужиоцу од стране туженог ББ није предата непокретност која је била предмет уговора о купопродаји, нити се тужилац уписао у регистар непокретности као носилац права својине, то у време закључења уговора за које се тражи тужбом да се утврди да је ништав, тужилац није ни био власник стана, а предмета оба уговора. Како је тужилац комплектирао електро инсталацију у стану бр. ..., а помогао је и ГГ власнику стана у предметној згради да изведе електро инсталације у своме стану то по закључку првостепеног суда не произилази да је тужилац извршио своју уговорну обавезу по основу уговора закљученим са туженим ББ.

Околност да је тужени ВВ као купац пре закључења уговора о купопродаји од 08.11.2010. године, могао знати да су тужилац као купац и тужени ББ као продавац закључили предуговор о купопродаји истог стана, по ставу првостепеног суда није од утицаја за заузимање другачијег правног става. Ово из разлога што да би се утврдило да је уговор о купопродаји ништав мора се испунити претпоставка да је уговор закључен управо у циљу да се угрози право претходног купца, а тужилац није доказао да је купац стана, а тужени ВВ није закључио уговор од 08.11.2010. године са намером да онемогући тужиоца да стекне право својине, тим пре што су накнадно и тужилац и тужени ВВ сарађивали и покушавали заједно са продају стан, а тужилац је и остао у поседу стана ког је прибавио злоупотребом поверења.

По ставу Апелационог суда све важне чињенице за доношење одлуке о тужбеном захтеву, првостепени суд је утврдио потпуно и поуздано на основу доказа које је правилно оценио применом одредбе члана 8 Закона о парничном поступку.

Жалбом тужиоца чињенично стање није доведено у сумњу нити су у жалби истичане нове чињенице, нити предлагани нови докази у смислу члана 372 став 1 Закона о парничном поступку, а првостепени суд је на јасан, логичан и прихватљив начин изнео садржину изведених доказа и правилно их оценио.

Наиме првостепени суд је правилно утврдио да се обавеза тужиоца као купца предметнога стана по основу закљученог предуговора о купопродаји састојала у исплати купопродајне цене у новцу у износу од 13.500 евра и обавези тужиоца као купца да за преостали износ до пуне цене од 27.000 евра, односно за износ од 13.500 евра у згради у којој се налази предметни стан изведе електро радове. Како је тужилац као купац туженом ББ закључен са 07.07.2008. године на име купопродајне цене исплатио износ од 11.500 евра и током 2009. године пренео му у својину путничко возило вредности 3.500 евра, при чему је извео само електро радове у стану бр. ... уједно помогавши и власнику другог стана да наведене радове изведе, а при чињеници да тужилац није извео електро радове у целој згради у уговореној вредности, то је правилан закључак првостепеног суда да тужилац као купац није испунио своју обавезу преузету предуговором о купопродаји стана. Такође, при утврђеној чињеници да је тужилац у посед предметнога стана ушао без сагласности туженог ББ као продавца, а која чињеница ни наводима жалбе није доведена у сумњу, то је правилан и закључак првостепеног суда да је тужилац посед предметног стана прибавио злоупотребом поверења.

На потпуно и правилно утврђено чињенично стање, првостепени суд је правилно применио материјално право које прописује одговорност продавца у случају евикције. Наиме, уговор о продаји није апсолутно ништав ако је продата туђа ствар или ако је продато спорно право. Ово, обзиром да одредбом члана 460 Закона о облигационим односима прописано је да продаја туђе ствари обавезује уговараче, али купац који није знао или није могао знати да је ствар туђа може ако се услед тога не може остварити циљ уговора, раскинути уговор и тражити накнаду штете.

По ставу Апелационог суда, пропуст првостепеног суда да примени и правила у случају двоструког располагања непокретности, не утиче на правилност закључка првостепеног суда о пуноважности уговора о купопродаји непокретности закљученог и овереног 08.11.2010. године пред Првим основним судом у Београду између туженог ББ као продавца и туженог ВВ као купца а ово из следећих разлога.

Наиме, за разлику од стицања права својине на покретну ствар (члан 35) Законом о основама својинско-правних односа није посебно регулисано ко стиче право својине на непокретности у случају када је власник исту посебним правним пословима продао у корист два или више купаца. Чланом 33 наведенога закона за стицање права својине на непокретности захтева се да су испуњена само два услова и то постојање ваљаног правног основа и упис у јавну књигу. Обзиром на колизију између формалног стања у јавним књигама о евиденцији непокретности и стварног материјално-правног стања, код оцене питања ваљаности стицања права својине на непокретности то питање се пресуђује и решава применом начела морала, савесности и поштења и начела забране злоупотребе права (члан 10, 12, 13 Закона о облигационим односима, односно члан 4 став 1 Закона о основама својинско-правних односа). Дакле, члан 33 наведенога закона претпоставља савесност прибавиоца и околности из наведенога члана не могу

користити оном прибавиоцу који се понашао супротно начелима морала, савесности и поштења у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавезе из тих односа и забране злоупотребе права.

Код правилно утврђене чињенице да тужилац није извршио своју уговорну обавезу, односно није извео електро радове у објекту у коме се налази предметни стан у вредности како је то предуговором о продаји непокретности од 08.07.2008. године уговорено, те како је у посед стана ушао самовласно, злоупотребом поверења како је то правилно утврдио првостепени суд а при чињеници да је уговор о купопродаји непокретности од 08.11.2010. године у потпуности извршен од стране уговорних страна и то исплатом купопродајне цене од стране туженог ВВ као купца и увођењем у посед купца од стране продавца, а туженог ББ, то се тужилац не може користити ни правилима које се примењују у случају вишеструке продаје непокретности.

Приликом одлучивања, Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе тужиоца, али их посебно не образлаже у складу са чланом 396 став 1 и 2 Закона о парничном поступку налазећи да нису од утицаја на другачију одлуку у овој правној ствари.

Потврђена је и одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставу другом побијене пресуде, имајући у виду да је иста донета правилном применом одредаба члана 150, 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку и туженом ВВ признати су стварни и нужни трошкови које је имао у спору, а који су обрачунати у складу са тада важећом Адвокатском тарифом.

Имајући у виду изложено, Апелациони суд у Београду је на основу члана 390, 401 тачка 2 Закона о парничном поступку одлучио је као у ставу првом изреке пресуде.

Одлука у ставу другом изреке донета је на основу одредбе члана 165 став 1, а у вези члана 154 Закона о парничном поступку, будући да тужилац није успео у другостепеном поступку.

**Председник већа-судија
Марија Терзић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић