



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1877/23
6.7.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Весне Филиповић и Олге Арсовић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Бранка Ђукић Обрадовић, адвокат из Београда, ул. Патријарха Варнаве бр.21, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Ђорђе Симић, адвокат из Београда, ул. Книћанинова бр.3, ради дуга, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 48292/21 од 15.11.2022. године, у седници већа одржаној дана 06.07.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 48292/21 од 15.11.2022. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиље за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 48292/21 од 15.11.2022. године, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев тужиље, па је тужени обавезан да јој исплати износ од 3.305.733,20 динара, са законском затезном каматом почев од 14.03.2019. године до коначне исплате, све у року од 15 дана од дана пријема пресуде. Ставом другим изреке тужени је обавезан да тужилји на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 476.484,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Против наведене пресуде тужени је благовремено изјавио жалбу из свих законских разлога.

Тужиља је дала одговор на жалбу, са предлогом као у одговору. Трошкове

другостепеног поступка је образложено тражила.

Испитујући побијану пресуду у границама овлашћења прописаних одредбом члана 386 Закона о парничном поступку – ЗПП (“Службени гласник РС” бр.72/2011, 55/2014, 87/2018 и 18/2020), Апелациони суд је нашао да жалба није основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 06.02.2008. године, између ВВ, као продавца и ББ, овде туженог као купца, закључен је и пред Трећим општинским судом у Београду, оверен под Ов.бр.935/08 Уговор о купопродаји непокретности, који је за предмет имао купопродају двособног уселивог стана број ...,површине 41 м2, у улици ... у ..., за купопродајну цену у износу од 100.000,00 евра у динарској противвредности, или девизном исплатом на руке продавца, коју цену је купац у целости исплатио. Чланом 5 је уговорено да продавац гарантује купцу да непокретност није оптерећена никаквим теретима, да не постоје права трећих лица, да није предмет судског или управног спора, да није предмет поделе брачне тековине или наслеђивања, да није предмет друге купопродаје нити уговора о доживотном издржавању, да није под хипотеком, да није дат у закуп нити на поклон, да нема забране располагања и отуђења, те преузима обавезу да уколико се појави било какав терет из времена пре закључења уговора, исти одмах отклони о свом трошку. Потом је дана 27.04.2009. године између ББ, овде туженог као продавца и ГГ супруга тужиље као купца закључен и пред Трећим општинским судом у Београду оверен под Ов.бр.2626/09 Уговор о купопродаји непокретности који за предмет има купопродају истог стана из Уговора о купопродаји од 06.02.2008. године, за уговорену купопродајну цену у износу од 100.000,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања. Чланом 5 је уговорено да продавац гарантује купцу да на непокретности која је предмет продаје не постоји терет, да не постоје права трећих лица, да није предмет судског или управног спора, да није предмет поделе брачне тековине или наслеђивања, да није предмет купопродаје нити уговора о доживотном издржавању, да није под хипотеком, да није дат у закуп нити на поклон, да нема забране располагања и отуђења, те преузима обавезу да уколико се појави било какав терет из времена пре закључења уговора, исти одмах отклони о свом трошку. Анексом уговора о купопродаји непокретности закљученог дана 02.09.2010. године и овереног пред Првим основним судом у Београду под Ов.бр.113615/10, промењен је члан 1 главног уговора од 27.04.2009. године, тако да сада исти гласи: “Продавац као искључиви власник и држалац продаје купцу, а купац купује непокретности и то стан број ..., право из дворишта, на мансарди, по структури двособан површине 41 м2 у стамбеној згради за колективно становање у улици ..., на углу са ... и право заједничке својине на земљишту које му припада на основу напред наведеног стана, а који објекат и које земљиште се налазе на кат.парц... површине 3.90 ари, све уписано у лист непокретности број ... КО ..., за купопродајну цену у износу од 100.000,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања. Пресудом Првог основног суда у Београду П 49836/10 од 02.06.2010. године утврђено је да је тужиља ДД сувласник са 1/3 дела двособног стана број ... површине 41 м2, који се налази на мансарди стамбене зграде у улици ... у ..., на углу улице ... на кат.парц.... описане под редним бројем ... у лист непокретности ... КО ..., а по основу стицања у

брачној заједници са туженим ВВ, док је ставом другим изреке одбијен као неоснован тужбени захтев тужиле у преосталом делу за утврђење права својине на наведеном стану преко досуђеног удела од 1/3 идеалних делова до тражених 1/2 идеална дела. Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3411/11 од 22.11.2012. године, између осталог, ставом другим изреке преиначена је наведена првостепена пресуда Првог основног суда у Београду у ставу другом, па је утврђено да је тужилца ДД, по основу стицања у брачној заједници са туженим ВВ, поред досуђеног удела од 1/3 из става првог, сувласник са још 1/6 идеалних делова наведеног стана (укупно 1/2 удела). Дана 23.11.2010. године закључен је Споразум између ДД, ББ и АА, оверен дана 23.11.2010. године пред Првим основним судом у Београду под Ов.бр.148664/10, којим чланом 1 су потписници сагласно констатовали да су ВВ, као продавац и ББ, као купац дана 06.02.2008. године закључили Уговор о купопродаји стана број ... у улици ..., саграђен на кат.парц... КО..., све уписано у лист непокретности ... КО ..., да је ДД, као бивша супруга ВВ покренула парницу којом тражи да се утврди да је по основу стицања у браку власник 1/2 дела наведеног стана, која се води пред Трећим општинским судом у Београду П 1580/08, а затим пред Првим основним судом у Београду П 49836/10, као и парницу за утврђење ништавости Уговора о купопродаји од 06.02.2008. године која се води пред Првим основним судом у Београду у предмету П 42872/10, да је ДД код Службе за катастар непокретности извршила забележбу спора П 1580/08, да странке приступају закључењу споразума како би се стан, чији је власник сада ББ, ослободио свих евентуалних забележби и терета у вези спорова који се иначе воде између ДД и ВВ поводом брачне тековине и наведеног стана, те како би ДД своје евентуално потраживање, у случају да успе у тужбеним захтевима у парници П 49836/10, обезбедила хипотеком на непокретности чији је власник АА из ..., а која ће посебном заложном изјавом, која је саставни део споразума, конституисати хипотеку првог реда у корист ДД. Чланом 2 је сагласно констатовано да новчана противвредност својинског удела по основу брачне тековине у случају доношења правноснажне и извршне одлуке којом се усваја тужбени захтев тужиле ДД, износи 50.000,00 евра, да се ББ обавезује да у случају доношења правноснажне и извршне одлуке којом се усваја тужбени захтев ДД исплати на име новчане противвредности њеног утврђеног својинског удела износ од 50.000 евра у року од 30 дана од дана правноснажности пресуде. Чланом 3 је предвиђено да се АА обавезује да установи извршну хипотеку првог реда на стану број ... у улици ... у ... у циљу обезбеђења будућег и условног потраживања ДД из члана 2 споразума, а све како би имала гаранцију да у случају да успе у постављеном тужбеном захтеву у парници П 49836/10, а уколико јој ББ не исплати износ од 50.000,00 евра, може своје евентуално потраживање да наплати из непокретности чији је власник АА. Чланом 6 је предвиђено да на дан овере споразума ББ исплаћује бесповратно ДД износ од 10.000,00 евра, а на име добре воље да се изврши брисање забележбе спора. Чланом 6 ДД се обавезала да у случају из члана 2 споразума преда ББ судски оверену потврду о исплати износа од 50.000,00 евра истог дана када прими наведени износ и да у истој потврди да сагласност АА да може избрисати установљену хипотеку, а све са изјавом да према ББ нема више никаквих потраживања. Дана 23.11.2010. године пред Првим основним судом у Београду под Ов.бр.146873/10 дата је заложна изјава којом је конституисана хипотека првог реда од стране АА, којом безусловно дозвољава да се изврши уписа заложног права – извршне вансудске хипотеке првог реда на непокретности у њеном власништву и то стану број ... површине 236 м2 у поткровљу стамбене зграде за колективно становање у улици ... у ... на кат.парц... КО ..., уписан у лист непокретности ... ради обезбеђења будућег услова потраживања ДД према ББ из

споразума закљученог и овереног дана 23.11.2010. године, а које потраживање ће настати под условом да повериоцу буде правноснажно усвојен тужбени захтев у поступку пред Првим основним судом у Београду П 49836/10 и то у износу од 50.000,00 евра који дуг доспева у року од 30 дана од дана правноснажности пресуде. Решењем РГЗ – СКН 952-02-14218/10 од 26.01.2011. године дозвољен је упис заложног права – извршне вансудске хипотеке првог реда на стану из заложне изјаве од 23.11.2010. године у корист ДД. Изјавом од 03.08.2018. године, овереном под ОУП 3640/2018 дана 30.08.2018. године пред јавним бележником Наталијом Ацић, ДД је неопозиво потврдила да јој је АА, као власник хипотекарне непокретности исплатила износ од 28.000,00 евра у динарској противвредности по средњим курсем НБС, а на основу споразума закљученог и овереног 23.11.2010. године, као и по основу заложне изјаве од 23.11.2010. године, те да потврђује да нема више никаква потраживања од ББ и даје неопозиву сагласност да АА изврши испис установљене хипотеке. Решењем РГЗ – СКН 952-02-14-228-3102/2008 од 06.08.2018. године дозвољен је испис терета заложног права – извршне вансудске хипотеке првог реда на непокретности на стану број ... у улици ... у ..., у власништву АА. Као власник стана право из дворишта број ..., површине 41 м2 на кат.парц.... у улици ... уписан је ББ, а 10.10.2008. године, уписана је забележба покретања спора за утврђење права на непокретности који се води пред Трећим општинским судом у Београду по тужби ДД. Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7863/16 од 04.10.2017. године потврђена је пресуда Првог основног суда у Београду П 11294/14 од 06.07.2016. године у делу става првог изреке којим је утврђено да је ништав Уговор о купопродаји непокретности закључен између туженог ВВ, као продавца и туженог ББ, као купца, оверен код Трећег општинског суда у Београду под Ов.бр.935/08 од 06.02.2008. године у делу којим је извршено располагање 1/2 удела тужиле ДД на двособном стану бр...., површине 41 м2 на мансарди стамбене зграде у ... у улици ..., на углу улице ..., саграђен на кат.парц....КО ..., а жалба тужених је у том делу одбијена као неоснована, док је ставом другим изреке преиначена наведена пресуда у преосталом делу става првог изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиле ДД у делу којим је тражила да се утврди да је ништав Уговор о купопродаји непокретности закључен између туженог ВВ, као продавца и туженог ББ, као купца, од 06.02.2008. године у делу којим је извршено располагање 1/2 удела туженог ВВ на наведеном стану.

Налазећи да је предметни Споразум закључен са намером да производи правно дејство, јер су потписници имали намеру да њиме отклоне терет који је оптерећивао предметни стан, односно, да ДД не би уписала своје сувласничко право на предметној непокретности, како би супруг тужиле могао да настави са инвестиционом градњом, а тужени отклонио евентуално подношење тужбе против евикције, те имајући у виду да тужени није исплатио дуг на позив потписнице споразума, првостепени суд је закључио да је исти поступио супротно одредби члана 17 Закона о облигационим односима, због чега је тужиле била принуђена да ради заштите своје непокретности ступи у преговоре са ДД и њено притежање према својој непокретности отклони исплатом новчаног износа. Даље је закључио да је исплатом износа од 28.000,00 евра, а сходно одредби члана 28 Закона о хипотеци, дошло до личне суброгације тужиле на место хипотекарног повериоца ДД, јер је дуг плаћен имовином у својини тужиле, па је иста ступила на место хипотекарног повериоца, те је нашао да је потраживање тужиле основано, одлучивши као у ставу првом изреке. На досуђени износ тужиле је досуђена и законска затезна камата почев од падања у доцњу туженог, рачунајући од истека дана

за добровољно испуњења обвезе у смислу одредбе члана 324 ЗОО у вези члана 277 истог закона, с обзиром да је тужила позвала туженог дописом од 04.03.2019. године, који је примио 05.03.2019. године са остављеним роком од 8 дана, да изврши своју обавезу према тужили.

Оваква одлука првостепеног суда је правилна и законита, због чега је другостепени суд прихвата.

Имајући у виду да се Споразумом од 23.11.2010. године закљученим између ДД, ББ овде туженог и АА, овде тужиле, овде тужени ББ чланом 2 обавезао да у случају доношења правноснажне и извршне пресуде којом се усваја тужбени захтев ДД и утврђује право својине на стану који је био претходно предмет уговора о купопродаји од 06.02.2008. и 27.04.2009. године, ДД исплати износ од 50.000 евра, а који износ представља новчану противвредност својинског удела стеченог по основу брачне тековине ДД на стану који је био предмет купопродаји из наведених уговора о купопродаји, да се тужила чланом 3 обавезала да на својој непокретности установи извршну вансудску хипотеку првог реда у корист ДД, која би имала право да у случају успеха у поступку утврђења права својине на наведеном стану по основу стицања у браку, а у случају да јој овде тужени ББ не исплати износ од 50.000 евра, то потраживање намири продајом непокретности у власништву овде тужиле, те како је ДД у поступку за утврђење права својине на наведеном стану успела и утврђено да је сувласник на 1/2 предметног стана, а како јој тужени ББ у складу са наведеним Споразумом, супротно одредби члана 17 Закона о облигационим одосима, није исплатио износ од 50.000 евра по том основу, а како би избегла активирање уписане извршне вансудске хипотеке на својој непокретности, тужила извршила исплату по том основу износа од 28.000 евра ДД, уместо туженог као дужника, то је правилно првостепени суд закључио да је сходно одредби члана 28 Закона о хипотеци дошло до персоналне суброгације тиме што је тужила као треће лице које није дужник ДД, уместо овде туженог као дужника, исплатило дуг, ступило на место хипотекарног повериоца односно ДД према туженом, те правилно оценио као основан тужбени захтев тужиле и одлучио као у ставу првом изреке, иамајући у виду да утужени износ представља динарску противвредност по средњем курсу НБС на дан исплате износа од 28.000 евра.

Жалбени наводи туженог којим указује да није имао никакав интерес за закључење предметног споразума којим би се обавезао на исплату износа од 50.000 евра ДД у случају доношења правноснажне извршне пресуде којим би био усвојен њен тужбени захтев и утврђено право сусвојине на предметном стану, неосновани суд. Из утврђеног чињеничног стања произилази да је овде тужени у својству продавца са супругом тужиле у својству купца закључио уговор о купопродаји двособног стана површине 41 м² у кући к бр. ... у улици ... у ..., уписан под редним бројем ... ЛН... КО ..., дана 27.04.2009. године, а којим чланом 5 уговора је тужени као продавац гарантовао купцу између осталог да на непокретности која је предмет продаје не постоји терет нити права трећих лица, те да није предмет судског или управног спора ни поделе брачне тековине. Међутим, имајући у виду да је ДД као бивша супруга ВВ, покренула поступак за утврђење права својине на наведеном стану који је био предмете наведеног уговора о купопродаји, по основу стицања у браку, да је у том поступку успела, те да јој је утврђено право сусвојине на 1/2 идеалних делова наведеног стана, то је произилазила

обавеза туженог као продавца из уговора од 27.04.2009. године да заштити купца из тог уговора ГГ супруга тужиље, од евикције односно права трећих лица на купљеној непокретности. Одредбом члана 508 став 1 ЗОО прописано је да продавац одговара ако на продатој ствари постоји неко право трећег које искључује, умањује или ограничава купчево право, а о чијем постојању купац није обавештен, нити је пристао да узме ставар оптерећену тим правом. Према томе, како је тужени уговором о купопродаји од 27.04.2009. године, супругу тужиље продао непокретност са правним теретом, а касније и ограничењем права купца, с обзиром да је у вези предмета продаје био покренут судски поступак, да је уписана забележба тог судског поступка, да је у коначном утврђено право сусвојине ДД које је ограничавало купчево право, то је по налажењу другостепеног суда, тужени имао интерес да закључи наведени Споразум, како би избегао покретање тужбе којом се тражи заштита од евикције од стране тужиљиног супруга, те избегао уписивање сувласничког утврђеног идеалног удела ДД на предметном стану, који је он претходно продао и предао супругу тужиље, а у коначном испунио и обавезу из члана 5 уговора о купопродаји од 27.04.2009.године, да о свом трошку отклони терет који би се појавио на продатој непокретности. Из наведених разлога неосновани су и наводи да је тужени само из формалних разлога, јер је остао уписан као формални власник предметног стана у катастру непокретности, учествовао у закључењу предметног споразума, чију правну ваљаност овде оспорава. Приликом оцене ових навода туженог, другостепени суд је имао у виду и да је наведени споразум и даље на снази, односно да није утврђена ништавост истог, нити да је исти евентуално раскинут, нити закључен његов анекс, којим би тужени био ослобођен обавезе преузете истим. Споразум као уговор облигационог права је закључен уз сагласност уговорних страна, потписница истог, те у смислу члана 17 ЗОО су све уговорнице дужне да изврше своју обавезу и одговорне су за њено испуњење.

Жалбени наводи туженог којим указује да је приликом потписивања предметног Споразума код потписника постојала погрешна представа о самом предмету споразума што указује да је реч о неспоразуму из члана 63 ЗОО, те да као такав споразум не производи правно дејство односно да је ништав, такође су неосновани. Наиме, тужени током првостепеног поступка није доказао, да је у односу на закључени споразум, постојао неспоразум о природи уговора или основу или предмету обавезе. Из садржине самог споразума произилази да су странке дефинисале разлог закључења истог, и то како би се стан, чији је као власник и даље био уписан тужени, ослободио свих евентуалних забележби и терета у вези спорова који се иначе воде између ДД и ВВ, првог продавца наведеног стана, поводом брачне тековине, што је свима било познато и јасно. Такође, закључење предметног Споразума је представљало испуњење обавезе туженог из члана 5 уговора о купопродаји непокретности закљученог са супругом тужиље дана 27.04.2009. године и пружање заштите купцу од права трећих на продатој ствари, с обзиром на покренут судски поступак који је за последицу имао ограничавање права супруга тужиље као купца из наведеног уговора, те отклањању терета о свом трошку. У том смислу без утицаја су жалбени наводи туженог да је предметни споразум потписао верујући да је циљ истог брисање забележбе спора на предметној непокретности коју је он продао супругу тужиље а коју забележбу је извршила ДД поводом спора за утврђење права својине по основу стицања у браку са продавцем туженог, али без преузимања било какве обавезе споразумом, имајући у виду, да је циљ да забележба спора на предметној непокретност буде брисана из катастра непокретности, могао да буде остварен и без обавезивања туженог на исплату износа

ДД од 50.000 евра у случају утврђења њеног права својине на стану који је продао супругу тужиље, да је воља уговорних страна била таква, уколико се тужени појављивао само формално као власник предметне непокретности, што у конкретној правној ствари није био случај. Напротив, из утврђеног чињеничног стања несумњиво произилази да су предметном Споразуму претходили преговори, те да се њиме желело постићи да ДД буде обезбеђена и исплаћена за евентуално њен утврђен сувласнички удео на стану који је тужени продао супругу тужиље, било исплатом износа од 50.000 евра од стране туженог, било из износа новца оствареног реализацијом извршне вансудске хипотеке уписане на непокретности тужиље. Такође из исказа самог туженог произилази да није хтео да пристане на споразум којим ће да гарантује исплату износа од 50.000 евра ДД али да је након што му је адвокат..рекла да ће супруга ГГ да стави хипотеку на своју непокретност као обезбеђење за потраживање наведене од 50.000 евра, прихватио да потпише споразум који је закључен 23.11.2010. године, из чега произилази да је својевољно прихватио споразум у целости од 23.11.2010. године, дакле и у делу којим је утврђена његова обавеза исплате износа од 50.000 евра ДД, односно да му није могло остати непознато да је споразумом преузео обавезу, будући да из споразума јасно произилази да ДД своје потраживање може наплатити реализацијом хипотеке тек уколико јој тужени не исплати износ од 50.000 евра, при чему је тужени потписивање истог могао да одбије уколико је сматрао да није у складу са његовим интересима, што он није учинио.

Жалбени наводи којима тужени указује да није позван да исплати дуг од стране потписнице споразума, односно да није обавештен о његовој наводној обавези исплате дуга по основу споразума, због чега је нејасно како је првостепени суд утврдио да тужени није исплатио дуг, неосновани су имајући у виду да из исказа сведока ЂЂ, произилази да је исти био пуномоћник адвокат ДД у поступку поводом утврђења права својине по основу стицања у браку са њеним супругом, те да се након успеха у спору обратио писаним путем туженом, а потом и његовој адвокатици, али без успеха.

Приликом одлучивања Апелациони суд у Београду је ценио и остале жалбене наводе и закључио да су без утицаја на законитост и правилност првостепене пресуде како у односу на утврђено чињенично стање, тако и на примењено материјално право у поступку доношења исте.

Како првостепена пресуда није захваћена битним повредама одредаба парничног поступка, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности, те како је иста заснована на потпуно и правилно утврђеном чињеничном стању и донета на основу правилне примене материјалног права, то је применом члана 390 ЗПП-а одлучено као у ставу првом изреке.

Потврђивањем одлуке о главној ствари потвређена је одлука о трошковима парничног поступка, имајући у виду да је иста донета правилном применом члана 153 и 154 ЗПП, те је применом члана 165 став 1 одлучено као у ставу првом изреке.

Имајући у виду да састав одговора на жалбу тужиље није био нужан трошак у смислу члана 154 ЗПП за вођење другостепеног поступка, то истој не припада право на накнаду трошкова другостепеног поступка, те је одлучено као у ставу другом изреке.

Председник већа-судија
Иван Негић, с.р.

За тачност отправака
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић