



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1932/23
17.6.2025.године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ирене Трифуновић Радуловић, председника већа, Иде Никитовић и Марине Бркић, чланова већа, у парници тужилаца АА из..., ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Тамара Гвозден, адвокат из Београда, Краљице Наталије 35, против тужених ГГ из ..., ДД из ..., ЂЂ из ..., ЕЕ из ..., ЖЖ из ... и ЗЗ из ..., чији су заједнички пуномоћници Александар Попара и Јелена Перковић-Попара, адвокати из Београда, Краљевића Марка 4, Пошта 6 број предградка 659, ради утврђења, одлучујући о жалбама парничних странака, изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 7705/19 од 12.04.2022. године, након расправе одржане пред другостепеним судом дана 17.06.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване жалбе тужилаца и тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 7705/19 од 12.04.2022. године у ставу другом, трећем, четвртом, петом, шестом, седмом, осмом и деветом изреке.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви тужилаца и тужених ЗЗ, ЕЕ, ЖЖ и ЂЂ за исплату трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 7705/19 од 12.04.2022. године, ставом првим изреке, одбачена је тужба у делу тужбеног захтева којим је тражено: да се утврди да је дана 30.01.2001. године у Београду није закључен уговор о купопродаји непокретности између ЂЂ из ... као продавца и првотуженог ГГ из ... као купца, да предметни уговор није оверен пред Општинским судом у Обреновцу под бројем Ов 1014/01 од 30.01.2001. године, као и да је неистинит препис уговора о купопродаји непокретности оверен у Општинском суду у Обреновцу дана 01.07.2009. године, а који потврђује да је препис веран оригиналу уговора о купопродаји непокретности овереног пред Општинским судом у Обреновцу под бројем Ов 1014/01 од 30.01.2001. године.

Ставом другим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев па је утврђено да је ништав уговор о купопродаји закључен између првотуженог ГГ, као продавца и друготужене ДД, као купца, оверен пред Општинским судом у Обреновцу дана 12.06.2002.године под бројем Ов 5779/2002, да исти не производи правно дејство, те ће ова пресуда служити као основ за спровођење промета у катастру непокретности. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се утврди: да је ништав уговор о продаји непокретности који је закључен између првотуженог ГГ, као продавца и тужених ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ, као купаца, оверен код јавног бележника ... под ОПУ 498-2015 дана 25.03.2015. године, те да исти не производи правно дејство, као неоснован. Ставом четвртим изреке, усвојен је евентуални тужбени захтев и утврђено да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен 30.01.2001. године у Београду између ЂЂ из ..., као продавца и првотуженог ГГ из ..., као купца, оверен пред Општинским судом у Обреновцу под бројем Ов 1014/01 дана 10.01.2001. године, да исти не производи правно дејство, те ће ова пресуда служити као основ спровођења промена у катастру непокретности. Ставом петим изреке, одбачена је тужба у делу евентуалног тужбеног захтева којим је тражено да се утврди да је неистинит уговор о купопродаји непокретности оверен у Општинском суду у Обреновцу дана 01.07.2009. године, а који потврђује да је препис веран оригиналу уговора о купопродаји непокретности овереног пред Општинским судом у Обреновцу под бројем Ов 1014/01 дана 30.01.2001. године. Ставом шестим изреке, обавезан је првотужени ГГ да тужиоцу АА надокнади трошкове парничног поступка у износу од 498.100,00 динара. Ставом седмим изреке, обавезан је првотужени ГГ из ... да тужиоцима АА, ББ и ВВ солидарно надокнади трошкове парничног поступка у износу од 360.300,00 динара. Ставом осмим изреке, одбијен је захтев тужилаца за накнаду трошкова поступка у односу на друготужену ДД из ..., као неоснован. Ставом деветим изреке, обавезани су тужиоци АА, ББ и ВВ да туженима ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ солидарно надокнаде трошкове парничног поступка у износу од 1.138.750,00 динара.

Против наведене пресуде жалбе су благовремено изјавили тужиоци против става трећег, петог, шестог, седмог и деветог изреке због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права, тужени ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ, побијајући је у ставу другом и четвртном изреке због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права и тужени ГГ из чијих навода произлази да пресуду побија у ставу четвртном, шестом и седмом изреке због свих законских разлога.

Тужиоци и тужени ЂЂ,ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ доставили су одговоре на жалбе које су изјавиле супротне стране.

Апелациони суд у Београду је испитао побијану пресуду применом одредбе члана 386 Закона о парничном поступку-ЗПП („Сл.гласник РС“, бр.72/2011 са изменама и допунама) и закључио да је сагласно члану 383 ЗПП ради правилног утврђења чињеничног стања, потребно да се пред другостепеним судом понове већ изведени докази, због чега је заказао расправу и на основу резултата целокупног поступка, закључио да је побијана одлука резултат правилно утврђеног чињеничног стања које је засновано на правилној оцени доказа, а да је потом на правилно утврђено чињенично стање, кроз правилну примену материјалноправних одредаба, изражено

правно становиште које жалбени суд у потпуности прихвата.

У поступку пред првостепеним судом није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1,2,3,5,7 и 9 ЗПП, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности, а неосновано се жалбом тужилаца указује на то да је учињена битна повреда из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП будући да је изрека пресуде разумљива, не противречи сама себи, о битним чињеницама не постоји противречност између онога што се у разлозима пресуде наводи о садржини исправа и самих тих исправа и изведених доказа, те пресуда не садржи недостатке због којих се не би могла испитати.

Према утврђеном чињеничном стању покојни ИИ преминуо је 02.07.2005. године приликом експлозије гаса у кући у којој је живео у ..., у ул. ..., а за његове наследнике су на основу правноснажних решења Првог општинског суда у Београду О бр. 2653/06 од 24.12.2007. године и допунског решења О бр. 1257/08 од 30.06.2006. године оглашени ВВ, ББ и ЈЈ-братанци оставиоца и КК, братаница оставиоца и то на имовини коју, између осталог, чини право власништва на катастарској парцели ...-двориште, воћњак и виноград, површине 1 ха 23 а 83 м², уписан као ЗК тело I, под редним бројем 1 у А листу ЗКУЛ ... КО ... и стамбена зграда уписана у поседовни лист ... КО ... и то сваки наследник са по 1/4 идеалних делова. КК је 1/4 идеалног дела спорне непокретности коју је наследила од свог стрица, сада покојног ИИ, продала овде тужиоцу АА, Уговором о купопродаји непокретности који је оверен пред Општинским судом у Краљеву дана 02.02.2009. године под бројем Ов 1014/29, а тужилац АА је након смрти свог оца ЈЈ по основу наслеђа стекао право власништва на 1/4 идеалног дела спорне непокретности. Тужиоци нису уписали своје право власништва по основу правноснажних решења донетих у оставинском поступку на наведеним непокретностима, а такав захтев нису ни подносили.

Према препису од 01.07.2009. године, који је оверен пред Општинским судом у Обреновцу, између сада пок. ИИ, правног претходника тужилаца као продавца и туженог ГГ, као купца, дана 30.01.2001. године закључен је Уговор о купопродаји који је оверен пред Општинским судом у Обреновцу Ов бр. 1014/01 од 30.01.2001. године, који је за предмет имао купопродају катастарске парцеле ... КО ..., укупне површине 1 ха 23 а 83 м² уписане као ЗК тело I и на тој катастарској парцели постојеће приземне куће са другом зградом, уписане као ЗК тело II са кућним бројем 2 у улици ..., све ЗКУЛ ... КО ..., а у препису је констатовано да је веран оригиналу, да је закључењем уговора продавац потписом на уговору признао да је од купца примио целокупан износ купопродајне цене, као и да је продавац предао купцу у посед предметне непокретности непосредно пре закључења уговора. На основу преписа уговора о купопродаји непокретности од 30.01.2001. године, оверен пред Општинским судом у Обреновцу Ов бр. 1014/01 на основу поднетог захтева за укњижбу дана 13.03.2015. године, тужени ГГ уписан је као власник катастарске парцеле бр. ... са делом поседа 1/1 и то на непокретности означеној у А листу, површине 77 м²-земљиште под зградом-објектом, површине 15 м²-земљиште под зградом-објектом, површине 500 м², земљиште уз зграду-објекат, површине 6578 м²-воћњак треће класе, површине 5300 м²-виноград треће класе, са дотадашњег власника ИИ, ..., ...

Према Уговору о купопродаји непокретности од 12.06.2002. године, чији препис

је оверен пред Другим општинским судом у Београду под I Ов 11305/02, ГГ као продавац и ДД као купац, закључили су уговор чији предмет је била продаја непокретности- катастарске парцеле бр. ... површине 1 ха 24 ара 70 м², уписана у ЗКУЛ ... КО ..., као и кућа која се налази у ул. ... на наведеној парцели. Решењем Републичког геодетског завода-Службе за катастар непокретности Палилула бр. 952-02-4-829/2015 од 24.06.2015. године уписана је ДД, као власник са уделом поседа 1/1 на катастарској парцели ... на којој је досадашњи власник био ГГ, а као доказ о насталој промени је приложен препис Уговора о купопродаји од 12.06.2002. године, оверен пред Општинским судом у Обреновцу Ов бр. 5779/2002. Захтев за упис непокретности на име ДД поднео је пуномоћник ... дана 23.06.2015. године, с тим што се пуномоћје наведеног лица не налази у списима Републичког геодетског завода. Према извештају Првог основног суда у Београду – Одељења за пријеме и овере овера под бројем Ов.11305/02 постоји у уписницима I/1 – као оверена изјава на име ЛЛ, I/2 – купопродајни уговор између ... и ..., I/3 – изјава бирача на име ..., те да уписник I не постоји, из чега следи да под наведеним бројем није извршена овера преписа уговора о купопродаји који је закључен између ДД и ГГ дана 12.06.2002. године.

Тужени ГГ је катастарску парцелу број ..., укупне површине 12470 м² од чега је под зградом 77 м², односно под зградом 15 м², а уз зграду 500 м², воћњак 6578 м² и виноград 5300 м², све уписано у Лн... КО ..., продао овде туженима ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ као купцима, с тим што је за себе задржао 500 м². Уговор о купопродаји који су означени тужени закључили са ГГ оверен је 25.03.2015. године пред јавним бележником ... из Београда под ОПУ:498-2015 дана 25.03.2015. године, уговорена цена је у целости исплаћена у време овере наведеног уговора, а тужени ГГ је био уписан у катастар непокретности као власник спорне непокретности.

Из исказа тужиоца АА, ББ и ВВ утврђено је да су након смрти ИИ повремено обилазили плац који је био делимично ограђен, а кућа је изгорела и није била за употребу, нису се књижили због великог пореза. ББ је живео са стрицем пар година код њега у кући, никада није имао прилике да види овде туженог ГГ нити је стриц икада причао да жели да отуђи кућу са земљиштем у којој је живео, до смрти је стриц водио спор са Општином Палилула око пута и са једним комшијом око сметања поседа.

Тужени ГГ није оспоравао да је ИИ живео у предметној кући до своје смрти, а сагласно наводима ДД тврдио је да се са њом никада није срео. Потврдио је да је договор са туженима ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ био онакав каквим га они и описују. Када је ИИ преминуо, ништа није предузимао на самом плацу, долазио је и обилазио плац, односно земљиште које је са све четири стране ограђено путем, доводио је тужене неколико пута, па су правили роштиљ. Из исказа тужене ДД је утврђено да је за чињеницу да је наводно власник непокретности сазнала када је добила тужбу са писменим доказима у овом предмету посредством МУП-а. Не познаје ЉЉ и није га никада овластила за подношење захтева за упис непокретности у катастар. Изјавила је да личну карту чија се фотокопија налази у списима предмета са датумом издавања 19.10.2009. године, изгубила тако што је украдена са целом торбом 2000 и неке године и није је оглашавала неважећом била је без личне карте неких годину, годину и по дана, а као лични документ је користила пасош, на решењу СКН бр. 952-02-4-9-829/2015 од 24.06.2015. године – страна 2. где стоји констатација “примила решење”, не налази се њен потпис.

Према наводима туженог ЂЂ неколико месеци пре закључења уговора са ГГ је отишао на спорну локацију са њих четворо и још неколико пута после тога, несметано су се кретали плацем, роштиљали, све је било запуштено и зарасло у траву и пошто им је ГГ понудио да прода плац сви су били заинтересовани, закључили су уговор који су оверили код нотара. Његов друг ... је знао ГГ а све је било у реду, јер да није нотар би на то указао. Они су седели на делу плаца а кућа је била даље, седели су на столицама које су донели. ГГ је нотару показао неки папир из ког се види да је власник, а претпоставља да је нотар то проверио. Нису добили другу документацију. Износ купопродајне цене исплаћен је у готовини ГГ код нотара, ЖЖ и ЗЗ су дали по 2.000.000,00 динара, а он је дао 500.000,00 динара и госпођа ЕЕ је дала 500.000,00 динара, а ЖЖ је целокупан износ од 5.000.000,00 динара предао ГГ. Јесу том приликом сачинили признаницу али је он не зна где му је признаница, ЖЖ је исписао садржину признанице кад су били код нотара. При куповини нису изводили геометра, ГГ је рекао да је земљиште пољопривредно и они су то проверили у катастру, а имали су намеру да изврше пренамену. Када су сазнали да је уписана госпођа ДД хтели су да се посаветују са адвокатом, а убрзо је уследила ова тужба.

Према наводима тужене ЕЕ њен тадашњи дечко, а касније ванбрачни супруг овде тужени ЖЖ је говорио о човеку коме је потребан новац, који је поштен и хоће да прода плац, а поверење је стекао у њега јер је радио реновирање станова, имао је своју екипу. Тај човек је овде тужени ГГ који је ЖЖ реновирао део стана, а пре тога и његовим пријатељима који су га препоручили. Она је ГГ упознала када је реновирао ЖЖ стан јер је доносила пиће и храну за раднике, а пошто ЖЖ није имао новца да сам купи тај плац дошао је до идеје да се удруже. Једанпут је била на плацу пре закључења уговора и потом у априлу 2015. године, када је све било отворено чега се сећа јер је била трудна, тај други пут су роштиљари, а сећа се јер их је пожуривала да иду, плашила се због трудноће змија из шибља. Идеја је била да плац испарцелишу, односно да касније граде када га приведу намени. Требало је да свако добије део плаца сразмерно томе колико је платио, а да ГГ остане 5 ари, она је лично очекивала 15 ари плаца. Није проверавала парцелу, у правна питања се не разуме, поклонила је поверење нотару.

Према наводима туженог ЖЖ познавао је ГГ 6 до 7 година пре закључења уговора јер му је адаптирао два стана, чули су се с времена на време, али не често, нису се дружили. Једном приликом га је ГГ позвао и рекао да има плац на продају од 12.500 квадрата, он је рекао да је то за њега велики плац и да нема толико новца, а цена је била приступачна јер је погледао огласе и закључио колико се креће на том потезу. Након тога је једанпут био и видео плац и позвао је потом овде тужене и питао их да ли су заинтересовани, а они су пристали. Није се сетио да упита ГГ да ли је пре него што је њему понудио, оглашавао тај плац. Он јесте имао намеру да купи неки плац, али мањи. Мисли да је ГГ њему понудио плац због тога што он познаје доста људи који имају новац, а и препоручивао је ГГ људе за реновирање станова. Њему је ГГ показао нешто из катастра на основу чега се могло закључити да је он власник, у њега је имао поверење јер га зна толике године, а за ДД је сазнао када су хтели да се укњиже, па нису имали времена да ишта предузму, јер је уследила ова парница. Они су планирали да од ГГ траже новац назад, али су хтели да сачекају исход ове парнице. Последњи пут је ГГ видео и чуо пре 3 године. За тај плац им и даље стижу пореска решења.

Тужени 33 је навео да је његова замисао била да ту нешто гради, јер се иначе бави грађевином. Позвао га је ЖЖ и укратко му је предочио садржину разговора са ГГ, он је рекао да би то могло да буде занимљиво, ЖЖ и он су отишли сами да виде плац и рекао је да може ту да се гради и да га позове ако се буду нешто договарали. Следећи пут су се сво четворо нашли са ГГ, колико се сећа на плацу. Његова замисао је била да се ту направи нека зграда са више улаза, јер је то велика парцела, што је и предочио осталима, а циљ је био да свако сразмерно свом учешћу добије неки удео. С обзиром на учешће у купопродајној цени његов део је свакако био 45 ари на основу 2.000.000,00 динара које је дао. Новац је предао код нотара ЖЖ који је новац пребројао и заједно са износима који су други дали је предао ГГ, за новац је тражио признаницу и добио је од ГГ. Није проверавао да ли је на тој парцели може да се гради јер је то био период дивље градње када је свуда могло да се гради. Пре него што је оверен уговор видео је копију ГГ купопродајног уговора, ГГ му је дао признаницу о исплати новца који је дао, али не зна ко је још сачинио признаницу. Добија пореско решење.

Полазећи од тога да између туженог ГГ и сада покојног ИИ није настао уговорни однос у вези са уговором о купопродаји, који је оверен пред Општинским судом у Обреновцу Ов 1014/01 дана 10.01.2001. године, као и да имају тужених ГГ и ДД дана 12.06.2002. године, није закључен уговор о купопродаји, оверен под бројем Ов 5779/2002 пред Општинским судом у Обреновцу, који уговори за предмет имају спорну непокретност, катастарску парцелу ... КО ..., укупне површине 1 ха 23 а 83 м² уписане као ЗК тело I и на тој катастарској парцели и постојећу приземну кућу са другом зградом, уписане као ЗК тело II са кућним бројем ... у улици ..., све ЗКУЛ ... КО ..., првостепени суд изводи правилан закључак да су предметни уговори сагласно одредби члана 103 у вези са чланом 26 Закона о облигационим односима, ништави.

Писмено насловљено као „Уговор о купопродаји оверен пред Општинским судом у Обреновцу дана 12.06.2002.године под бројем Ов 5779/2002“, само је формално-правно испуњавало услове који су били потребни и довели су до тога да се такво писмено прихвати као правни основ за промену права својине на предметној непокретности, па како то правилно закључује првостепени суд, није могло да буде оверено пред Општинским судом у Обреновцу, а самим тим ни да се изврши овера преписа наведеног уговора, што произлази и из навода тужених ГГ и ДД који се према сагласним изјавама никада нису срели, те правилно оцењеног као убедљивог навода тужене ДД да није подносила захтев за упис права својине на спорној непокретности лично нити преко пуномоћника. Препис тога уговора није оверен пред Другим општинским судом у Београду под I Ов 11305/02, што је резултат правилне оцене извештаја Првог основног суда у Београду – Одељења за пријеме и овере према коме овера под бројем Ов.11305/02 постоји у уписницима I/1 – као оверена изјава на име ЛЛ, I/2 – купопродајни уговор између ... и ..., I/3 – изјава бирача на име ..., да уписник I не постоји, што значи да под наведеним бројем није извршена овера преписа уговора о купопродаји који је закључен између ДД и ГГ дана 12.06.2002. године.

Првостепени суд правилно потом закључује да је уговор о купопродаји непокретности оверен пред Општинским судом у Обреновцу под бројем Ов 1014/01 од 30.01.2001. године, ништав. Уговор о купопродаји од 30.01.2001. године није био закључен између туженог ГГ у својству купца и правног претходника тужилаца, сада покојног ИИ у својству продавца, што је правилан закључак првостепеног суда, јер

оригинал наведеног уговора не постоји, парничне странке га не поседују, као што га не поседује ни Основни суд у Обреновцу, означен као суд овере због уништења архиве услед елементарне непогоде, нити Служба за катастар непокретности. То је коначно проузроковало немогућност утврђења да ли је наведени уговор потписан од стране сада покојног ИИ у својству продавца, путем извођења доказа графолошким вештачењем у овом поступку. Даље, у служби овере Основног суда у Обреновцу никада није био запослен службеник..., иначе потписник овереног преписа спорног уговора, као што је у препису нетачно наведена адреса пребивалишта ИИ, који је почев од 21.03.1994. године па све до своје смрти имао пребивалиште на адреси у ..., ул. ..., што је утврђено увидом у његову личну карту, док је у препису спорног уговора наведена адреса у ..., ул. ... Правилно закључује првостепени суд и да препис уговора о купопродаји непокретности од 30.01.2001. године не садржи идентификацију личних исправа уговорних страна, а на основу којих је утврђен њихов идентитет, као и чињеницу да је у ставу један спорног уговора наведено да уговорне стране сагласно констатују да је продавац једини и искључиви књижни власник, између осталог и постојеће приземне куће са другом зградом, уписане као ЗК тело II са кућним бројем ... у ул. ..., све у ЗКУЛ ... КО ..., што није одговарало земљишно-књижном стању, јер приземна кућа са другом зградом јесте била уписана у А листу непокретности, али без доказа о власништву.

Наведено је, како то првостепени суд правилно закључује, у потпуној сагласности са наводима туженог ГГ да му продавац, сада пок. ИИ није предао у посед непокретност која је била предмет уговора о купопродаји до своје смрти 02.07.2005. године, а посебно и навода тужилаца да се тужени ГГ није понашао као власник спорне непокретности од закључења спорног уговора, али ни након смрти правног претходника овде тужилаца ИИ, јер није подносио захтев за плаћање пореза на пренос апсолутних права, нити је плаћао порез на имовину, нити такав захтев подносио, а једино понашање које је манифестовао као власник је било да је тужене одвео на спорну локацију и показао им непокретност као своју имовину. Спорни уговор оверен је као и његов препис у Општинском суду у Обреновцу, као и уговор о купопродаји непокретности који је оверен између туженог ГГ и тужене ДД, а књиге овере са збирком и исправама уништене су 2014. године у поплави, што је општепозната чињеница.

Коначно, овера преписа од 01.07.2009. године, пред Општинским судом у Обреновцу, која представља потврду да је Уговор о купопродаји који је оверен пред Општинским судом у Обреновцу Ов бр. 1014/01 од 30.01.2001. године веран оригиналу, према запажању овога суда као жалбеног, не садржи сагласно члану 11 став 2 тада важећег Закона о оверавању потписа, рукописа и преписа ("Службени гласник РС", бр.38/93) означање броја овере преписа. У том контексту је, а супротно жалбеним наводима, прихватљива и оцена исказа туженог ГГ, од стране првостепеног суда, као неуверљивог (његов исказ пред другостепеним судом није изведен већ је прочитан, јер иако уредно позван није приступио). Тужени ГГ је навео да су тај уговор оверили у суду у Обреновцу, јер му је речено да је то боље због пореза који притом није платио, да је казао ИИ да може да настави да живи у тој кући јер њега то није занимало пошто је имао кућу у ..., у ..., а да се након закључења уговора са ИИ није књижио јер није имао новац, који наводи међусобно противрече себи, пошто лице које нема довољно новца за себе не купује непокретност коју ће бесплатно уступити другоме на

коришћење.

Полазећи од тога да се утврђење истинитости или неистинитости исправе тиче утврђења да ли исправа потиче од онога ко је означен као њен издавалац, односно аутентичности потписа издаваоца, а не и садржине исправе, да је истовремено истакнут (евентуални) тужбени захтев да суд утврди да је уговор закључен између ГГ и сада покојног ИИ ништав, у ком делу и овај суд налази да је пресуда правилна и на закону заснована, потврђена је одлука из става петог изреке, којом првостепени суд тужбу у делу (евентуалног) тужбеног захтева да се утврди да је неистинит уговор о купопродаји непокретности оверен у Општинском суду у Обреновцу дана 01.07.2009. године, а који потврђује да је препис веран оригиналу уговора о купопродаји непокретности овереног пред Општинским судом у Обреновцу под бројем Ов 1014/01 дана 30.01.2001. године, одбације. Наиме, јесте реч о евентуалном тужбеном захтеву о коме суд одлучује тек уколико би основни тужбени захтев (утврђење ништавости тога уговора), био одбијен што овде није случај, али како тужилац према схватању жалбеног суда на основу изнетог, не би ни имао правни интерес да захтева утврђење истинитости или неистинитости исправе, односно да ли исправа потиче од издаваоца (а у склопу тога и аутентичности потписа, што је конзумирано основним тужбеним захтевом), одбачај тужбе не производи другачије последице од неодлучивања о постављеном евентуалном тужбеном захтеву.

Приликом доношења одлуке о захтеву да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен између туженог ГГ, у својству продавца и тужених ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ као купаца, оверен код јавног бележника ... под бројем ОПУ: 498-2015 од 25.3.2015. године, правилно првостепени суд изводи закључак да тужбени захтев није основан. Правилно наиме, закључује првостепени суд да је постојала сагласност о битним састојцима уговора, да је предметни уговор закључен у форми која је прописана Законом о промету непокретности важећим у време закључења о овере уговора, да је тужени ГГ у време овере и закључења уговора био уписан као власник непокретности која је предмет спорног уговора, да су тужени своју уговорну обавезу извршили исплатом купопродајне цене у целости, као што их је тужени ГГ увео у посед тако што их је претходно одвео и показао где се плац налази, а приликом овере уговора је дао сагласност да непокретност могу да користе и да своје право могу уписати у јавну књигу. Према правилном становишту првостепеног суда тужени су савесни, јер нису знали нити су могли да знају да купују непокретност која је туђа, односно није власништво туженог, с обзиром да су извршили увид у лист непокретности и државинско стање непокретности, па не могу трпети штетне последице због нетачне евиденције у јавним књигама коју је проузроковао продавац.

Наведене чињенице су резултат правилног прихватања писаних доказа од стране првостепеног суда, чија веродостојност и према становишту другостепеног суда, није доведена у сумњу, те правилне оцене исказа саслушаних тужених ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ као јасних, потпуних, међусобно сагласних и непротивречних. Тужени ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ су приликом куповине непокретности поступали са потребном пажњом која се захтева у правном промету непокретности између физичких лица, с обзиром да су, како би избегли своје евентуалне пропусте као неуке стране приликом закључења уговора, уговор са чијом садржином су били сагласни, потписали код јавног бележника верујући да је он као професионалац извршио проверу документације, да су се на лицу места

уверили да је продавац у поседу непокретности, за шта је с обзиром на природу непокретности било довољно то да су несметано могли приступити њеном поседу, те добили потребне гаранције да је тужени ГГ власник непокретности, да непокретност није оптерећена теретима, да није у судском спору по било ком основу, а посебно по основу деобе заједничке имовине и да не постоји забрана располагања, као и да не постоје сметње да се изврши пренос власништва и предаја непокретности у несметан посед купцу. Супротно становиште би, према, закључку жалбеног суда, значило да се од тужилаца, као купаца захтева већи степен пажње од просечног човека у правном промету и висок степен непоуздања у савесност друге стране, односно у компетенцију јавног бележника. Жалбени наводи који се односе на непрецизности навода тужених у погледу истицања захтева за повраћај новца према туженом ГГ (говорили су о томе да су новац тражили назад а потом и да нису тражили јер чекају исход овога поступка), према становишту жалбеног суда не могу довести у сумњу правилност закључка првостепеног суда, да им као купцима чињеница да ГГ није власник предметне непокретности, није могла бити позната.

Побијана одлука је резултат правилне примене материјалног права на правилно утврђено чињенично стање, које је резултат правилне оцене доказа, па жалбеним наводима тужилаца правилност такве одлуке није доведена у питање. Код правилно утврђене чињенице да савесност тужених као купаца стана, није доведена у питање, за шта тужиоци нису пружили супротне доказе, према становишту овога суда нису испуњени услови из члана 46 и 103 ЗОО да се предметни уговор сматра ништавим, као што у таквим околностима нема места примени принципа да нико не може пренети више права него што га има. Сагласно томе су без значаја и наводи из жалбе да за деривативно стицање права својине на непокретности, предуслов чини то да је преносилац власник ствари. Реч је о поштовању принципа заштите права савесног купца непокретности, купца у доброј вери, лица које је право стекло закључењем теретног уговора, а према правилном утврђењу првостепеног суда, тужени ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ су у конкретном случају имали оправдани разлог да верују да је тужени ГГ, као продавац, заиста и власник непокретности.

Неосновано се жалбом тужених ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ указује на неправилност одлуке у ставу другом изреке пресуде, утолико што се наводима да ће пресуда служити као основ за спровођење промена у катастру непокретности, редовни суд опште надлежности у парничном поступку упустио у одлучивање из надлежности органа управе. Наиме, наведени део изреке представља констатацију која је у последиочној вези са донетом одлуком утврђења ништавости уговора о купопродаји Ов. 5779/2002, а не представља налог издат органу управе. С тим у вези се неосновано је указивање на прекорачење тужбеног захтева, јер наведени део пресуде не представља утврђење права власништва, већ ништавости предметног уговора.

Наводи жалбе тужилаца, да извршен увид о праву својине у јавној евиденцији о непокретностима, ствара обориву претпоставку да је уписано лице заиста и титулар тога права, те да се претпоставка може обарати у судском поступку, а да су тужиоци у конкретном случају доказали да тужени ГГ није титулар права својине на предметној непокретности и поред тога што је као власник уписан у катастар непокретности, не могу бити од значаја за оцену правилности донете одлуке у ставу четвртом изреке, када се има у виду правилност утврђене чињенице да тужени ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ нису имали

разлога за сумњу да тужени ГГ није стекао право својине на предметној непокретности. Наиме, код правилно утврђене чињенице да се поседу несметано могло приступити, што је за купце пресудно за закључак да је продавац у поседу парцеле (у овој средини није неубичајено да сеоске парцеле које нису у склопу кућа и окућница власника, нажалост буду запуштене), као и да је купцима дата сагласност за укњижбу, а претходно им је предочено стање посуда, у погледу чијих мера и граница нису имали сумњу, не може бити говора да они на тај начин нису ступили у државину прибављене непокретности у површини наведеној у уговору, како се то жалбом неосновано указује. Наиме, такво стање ствари код купаца није могло да произведе сумњу, да продавац никада није био у државини предметне непокретности. Правилно првостепени суд закључује да је својим поступањем конклюдентно продавац дао сагласност да купци непокретност могу да користе, као што је то учинио директно давањем сагласности за укњижбу, па и чињеница да је изостало формално увођење у посед не може утицати на правилност закључка о њиховој савесности, посебно када се има у виду да су током априла месеца 2015.године, дакле након потписивања уговора, на предметном делу плаца роштиљали.

Наводи жалбе тужилаца да тужени ЂЂ, ЖЖ, ЗЗ и ЕЕ, нису извршили увид у документацију на основу које је тужени првог реда стекао право својине предметне непокретности (основ стицања продавца), не могу бити од значаја за правилност изнетог закључка о њиховој савесности приликом стицања, код чињенице да је за лице које није правник у погледу уверења о праву власништва продавца довољан упис у јавну књигу и постојање уговора о купопродаји, а нарочито када се узме у обзир поверење које просечан грађанин има у јавног бележника који спроводи солемнизацију предметног уговора.

С обзиром да тужени ЂЂ, ЖЖ, ЗЗ и ЕЕ немају знања из правне струке, за постојање њихове савесности је без значаја и навод жалбе тужилаца да приликом саслушања пред судом нису били у стању да објасне о каквој заложној исправи је реч у члану 6 спорног уговора. Наиме, у члану 6 уговора стоји: “ порез на пренос апсолутних права по овом Уговору, трошкове накнаде за оверу овог Уговора и Заложне изјаве код надлежног Јавног бележника, сnose Купци”, што јесте уобичајена садржина такве врсте уговора када се потраживање на име купопродајне цене обезбеђује давањем заложне изјаве, а лицу које није правник и са довољним степеном уложене пажње, када се поузда у проверу правног посла пред јавним бележником, помињање заложне изјаве иако у овом случају није дата, не би било значајно у погледу умошења сумње у његово стечено уверење да је продавац власник непокретности која је предмет промета. Непостојање сазнања тужених ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ о лицу које је сачињавало нацрт уговора, чији оквирни модел је доступан и преко интернета што је општепознато (као што као модел може послужити и примерак неког ранијег уговора продавца), уз чињеницу да нису били ангажовани у том делу посла и с обзиром да су се са садржином прочитаног уговора пред јавним бележником као уговорна страна сагласили, супротно наводима жалбе тужилаца, не може имати значаја на оцену њихове савесности као купаца.

У жалби се неосновано указује на то да суд није утврдио правилно чињеницу предаје износа купопродајне цене, с обзиром да је у самом уговору констатовано да је исплата износа од 5.000.000,00 динара извршена, док је на страни оног ко тврди

супротно, била и обавеза да наведено докаже.

Тужени ЖЖ је навео да је плац био ограђен са три стране, а да је са једне стране постојао улаз, са чим се сагласио и ЗЗ, док је ЕЕ говорила да око плаца није постојала ограда, што не значи да нису говорили о истој непокретности, јер и тужиоци нису оспоравали да се плацу може несметано прићи, односно у њега ући.

Околност да је уговор несагласан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, што јесте правилан закључак жалбе тужилаца, не утиче на правилност закључка првостепеног суда да тужени ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ, као савесни купци не могу сносити последице такве ништавости.

Остали наводи жалби су били предмет оцене, али како нису од значаја за другачије одлучивање, нису посебно образлагани, док се овај суд сагласно овлашћењу из члана 396 став 2 ЗПП, позива на јасне, потпуне и непротивречне разлоге које је у својој одлуци првостепени суд изнео.

Правилна је одлука о трошковима првостепеног поступка која је резултат правилне примене члана 153, 154 и 163 ЗПП.

Из изложених разлога, применом члана 387 тачка 2 ЗПП, одлучено је као у изреци.

Имајући у виду исход поступка по жалбама парничних странака, те да трошкови поднетих одговора на жалбе не представљају потребан трошак, захтеви за накнаду трошкова другостепеног поступка су одбијени као неосновани, на основу одредбе члана 165 став 1 у вези члана 153 ЗПП о чему је одлучено у ставу другом изреке.

Председник већа-судија
Ирена Трифуновић Радуловић, с.р

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић