



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1974/23
27.6.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Маје Чогурић, председника већа, Миленије Петричевић и Марије Бошковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Игор Вученовић, адвокат из Београда, Гроцке, Вучка Милићевића 9а, против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник адвокат Владимир Шумкарац, из Београда, Теразије 16, ради утврђења ништавости, одлучујући о жалби туженог ВВ, изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П 1626/22 од 1.12.2022. године, у седници већа одржаној дана 27.6.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Другог основног суда у Београду П 1626/22 од 1.12.2022. године, у ставу првом изреке и **ОДБИЈА** тужбени захтев тужиоца АА из ... којим је тражио да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен између туженог ББ из ..., као продавца и туженог ВВ из ..., као купца, оверен пред Четвртим општинским судом у Београду под Ов. бр. 10366/2007 од 24.8.2007. године, којим је тужени ББ продао туженом ВВ катастарску парцелу број, ливаду треће класе од 21,11 ари и катастарску парцелу број, ливаду треће класе од 4,57 ари, обе уписане у ЛН бр.... КО ...

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Другог основног суда у Београду П 1626/22 од 1.12.2022. године, у ставу другом изреке и **ОДБИЈА** тужбени захтев тужиоца АА из ... којим је тражио да се обавезе тужени ВВ да тужиоцу АА из ..., преда у посед испражњене од лица и ствари кат. парцелу број, ливаду треће класе од 21,11 ари и кат. парцелу број, ливаду треће класе од 4,57 ари, обе уписане у ЛН бр. ... КО ...

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима поступка садржано у ставу трећем изреке пресуде Другог основног суда у Београду П 1626/22 од 1.12.2022. године и **ОБАВЕЗУЈЕ** тужилац АА из ... да туженом ВВ из ..., на име трошкова парничног поступка исплати 163.575,00 динара, у року од 15 дана од пријема преписа пресуде.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац АА из ..., да туженом ВВ из ..., на име накнаде трошкова другостепеног поступка исплати 180.170,00 динара, у року од 15 дана од пријема преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 1626/22 од 1.12.2022. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен између туженог ББ из ..., као продавца и туженог ВВ из ..., као купца, оверен пред Четвртим општинским судом у Београду под Ов. бр. 10366/2007 од 24.8.2007. године, којим је тужени ББ продао туженом ВВ катастарску парцелу број, ливаду треће класе од 21,11 ари и катастарску парцелу број, ливаду треће класе од 4,57 ари, обе уписане у ЛН бр. ... КО ... Ставом другим изреке, обавезан је тужени ВВ из ... да тужиоцу АА из ... преда у posed испражњене од лица и ствари кат. парце. Број, ливаду треће класе од 21,11 ари и катастарску парцелу број, ливаду треће класе од 4,57 ари, обе уписане у ЛН бр. ... КО ... Ставом трећим изреке, обавезан је тужени ВВ да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 208.658,00 динара.

Против наведене пресуде тужени ВВ је благовремено изјавио жалбу, побијајући је из свих разлога прописаних одредбом члана 373. став 1. ЗПП. Трошкове другостепеног поступка је одређено тражио. Дејство жалбе се сагласно одредби члана 210. ЗПП протеже и на туженог ББ из ...

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 386. Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС", бр. 72/11, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба туженог ВВ из ..., 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, на које другостепени суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац АА је са туженим ББ дана 22.7.2005. године закључио уговор о купопродаји непокретности, оверен пред Четвртим општинским судом у Београду под Ов. бр. 10841/2004 дана 25.7.2005. године, чији предмет је била купопродаја кат. Парцеле ... ливада, површине 22 ара 01 м2 и ... ливада "... " површине 62 м2, уписаних у ЗКУЛ ... КО ... Наведени уговор је у име тужиоца као продавца потписала ГГ, у својству пуномоћника, по овереном генералном пуномоћју код Петог општинског суда у Београду под Ов. бр. 8037/2005 од 13.5.2005. године, којим је тужилац овластио ГГ из ... да прода наведене катастарске парцеле. На основу уговора о купопродаји од 22.7.2005. године, купац, тужени ББ је извршио упис права својине на купљеним катастарским парцелама у катастру непокретности. Пресудом Трећег основног суда у Београду П 1721/14 од 9.2.2017. године, која је постала правноснажна 4.10.2017. године, поништени су генерално пуномоћје оверено 13.5.2005. године (којим је тужилац АА овластио ГГ да прода предметне парцеле) и уговор о купопродаји непокретности закључен на основу наведеног пуномоћја између тужиоца, као продавца и туженог ББ, као купца. Тужени ББ је у својству продавца, са туженим ВВ, у својству купца, закључио уговор о купопродаји непокретности 21.8.2007. године, оверен пред Четвртим општинским судом у Београду под Ов. бр. 10366/2007 дана 24.8.2007. године, који је за предмет имао кат. Парцеле ... и ... КО ..., тј. исте парцеле које су биле предмет уговора о купопродаји од 22.7.2005. године, који је поништен наведеном правноснажном пресудом Трећег основног суда у Београду. Тужени ВВ је у целости исплатио купопродајну цену и ушао у posed катастарских парцела ... и... КО ... и извршио упис права својине на наведеним парцелама у катастру

непокретности на основу уговора о купопродаји од 21.8.2007. године. Пре закључења уговора о купопродаји, тужени ВВ је ангажовао адвоката који је извршио провере и потврдио да је у изводу из катастра непокретности тужени ББ укњижен као власник предметних кат. парцела са обим удела 1/1.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредби чл. 20. и 33. Закона о основама својинскоправних односа, одредби чл. 103. и 104. став 1. Закона о облигационим односима, усвојио тужбени захтев тужиоца и утврдио да је ништав и не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности закључен између тужених, оценивши да се правно дејство поништеног уговора који је закључен између тужиоца и туженог ББ протеже и на ништавост уговора који је закључен касније између тужених, имајући у виду принцип да нико не може на другом пренети више права него што их и сам има, и обавезао туженог ВВ да спорне парцеле испражњене од лица и ствари преда тужиоцу. Оцењено је да је савесност туженог ВВ без значаја за одлуку о захтеву за утврђење ништавости уговора о купопродаји.

Према становишту Апелационог суда у Београду, оваква одлука се не може прихватити као правилна, јер је првостепени суд, на правилно и потпуно утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право, на чију правилну примену другостепени суд пази по службеној дужности, а на коју неправилност и тужени основано указује жалбом.

Одредбом члана 20. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем, док је чланом 33. истог закона прописано да се право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

Одредбом члана 103. став 1. Закон о облигационим односима прописано је да је уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, ништав, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује нешто друго. Одредбом члана 460. истог закона 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.

Одредбом члана 58. став 1. Устава Републике Србије прописано је да се јемчи мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона.

Начело савесности и поштења у заснивању облигационих односа, забрана злоупотребе права, начела уписа, јавности и поуздања у земљишне књиге као и правила о начину стицања права својине на непокретности би била повређена и тиме доведена у питање сигурност правног промета непокретности, када би се утврдило да је наведено располагање ништаво, имајући у виду чињеницу да је правноснажном пресудом Трећег основног суда од 09.02.2017. године поништено генерално пуномоћје и уговор о купопродаји непокретности који је закључен између тужиоца као продавца на основу наведеног пуномоћја и туженог ББ као купца, који се укњижио као власник непокретности које су биле предмет и оспореног уговора о купопродаји који су закључили тужени ББ, као продавац и ВВ као купац. Тужени ВВ, као треће лице је био савестан купац у моменту закључења уговора о купопродаји, ангажовао је адвоката

који је извршио увид у јавне књиге и државинско стање непокретности и на наведени начин се уверио да је тужени ББ (продавац) уписан као искључиви власник предметних кат. парцела у катастру непокретности. Тужени ВВ, као купац није знао, нити је могао знати да је уговор о купопродаји од 22.7.2005. године (основ стицања својине продавца ББ) рушљив правни посао, већ се приликом закључења спорног уговора поуздао у тачност података уписаних у катастар непокретности. Тужени ВВ је исплатио у целости купопродајну цену, ушао у посед парцела и извршио упис права својине у катастру непокретности и стекао право својине на предметним катастарским парцелама. Чињеница да су правноснажном пресудом Трећег основног суда у Београду П 1721/14 од 9.2.2017. године поништени генерално пуномоћје оверено 13.5.2005. године и уговор о купопродаји непокретности од 22.7.2005. године који је закључен на основу наведеног пуномоћја између тужиоца, као продавца и туженог ББ, као купца, супротно становишту првостепеног суда нема за последицу да је сваки следећи уговор о промету непокретности последично ништав.

Како је оспорени уговор о купопродаји непокретности од 21.8.2007. године, закључен у свему према прописима о промету непокретности важећим у време његовог закључења, у писменој форми, потписи уговарача су оверени од стране суда, предмет промета је могућ и дозвољен, уговор није ништав јер испуњава све законске услове за пуноважност, посебно имајући у виду да сходно цитираној одредби члана 460. ЗОО уговор о продаји није апсолутно ништав ако је продата туђа ствар или ако је продато спорно право. Тужени ВВ је стекао право својине на предметним парцелама и он је у савесној и несметаној државини истих од 2007. године, дакле 18 година и није у обавези да кат. парцеле преда тужиоцу у посед. Правни посао који су предмет ове парнице, није ништав, а то што би предмет купопродаје евентуално била туђа ствар, није разлог за ништавост уговора, пошто продаја туђе ствари обавезује уговараче. У конкретној правној ситуацији не може се занемарити савесност купца, туженог ВВ, који се пре закључења оспореног уговора упознао са стањем у катастру непокретности и фактичким стањем поседа продавца. Због тога по становишту другостепеног суда спорни уговор о купопродаји законит правни посао који производи правно дејство у односу на тужиоца и туженог ВВ, као савесног купца непокретности који према свим околностима није знао, нити је могао знати да је непокретност коју купује туђа. Поуздао се у тачност података уписаних у катастар непокретности и због тога не може трпети штетне последице

Следом изнетог, Апелациони суд у Београду је применом одредбе члана 394. тачка 4. ЗПП преиначио првостепену пресуду у ставу првом и другом изреке .

Применом одредбе члана 401. тачка 3. у вези са чланом 153, 154. и 163. ЗПП преиначена је и одлука о трошковима парничног поступка из става трећег изреке побијане пресуде, као у ставу трећем изреке ове пресуде, имајући у виду исход спора и постигнути успех туженог ВВ, па је обавезан тужилац да му накнади трошкове парничног поступка на име заступања од стране пуномоћника адвоката. Узимајући у обзир врсту спора, вредност предмета спора и опредељени захтев за накнаду трошкова, туженом ВВ припадају трошкови за састав два образложена поднеска по 22.500,00 динара, заступање на три одржана рочишта по 24.000,00 динара, приступ на једно неодржано рочиште 12.750,00 динара и на име судске таксе на одговор на тужбу износ од 33.825,00 динара, укупно 163.575,00 динара, које трошкове чине потребни и нужни издаци за вођење ове парнице, који су одмерени применом Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката важеће у време пресуђења и Таксене тарифе.

Туженом, који је успео у поступку по изјављеној жалби припада накнада трошкова који чине потребни издаци туженог за састав жалбе од 45.000,00 динара, као и судске таксе на жалбу и на другостепену одлуку од по 67.585,00 динара, укупно 180.170,00 динара који трошкови су одмерени према Таксној тарифи и Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката важећој у време пресуђења, а према вредности предмета спора и опредељеном захтеву за накнаду. Применом одредбе члана 165. став 2. у вези са одредбом члана 153. став 1. ЗПП, Апелациони суд је одлучио као у ставу четвртом изреке ове пресуде.

**Председник већа-судија,
Маја Чогурић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић