



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 2157/23**  
**9.5.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Марине Јакић, председника већа, Ивана Илића и Татјане Обренчевић, чланова већа, у парници тужиле – противтужене АА из ..., чији је пуномоћник Драган Микеш, адвокат из Новог Сада, ул. Максима Горког бр. 2Б, против туженог – противтужиоца ББ из ..., са боравиштем у..., чији је пуномоћник Томислав Ивановић, адвокат из Београда, ул. Ломина бр. 17 и туженог ВВ из ..., чији је пуномоћник Здравко Ђукановић, адвокат из Земуна, ул. Цара Душана бр. 119, улаз 3, по тужби ради утврђења ништавости и исељења, по противтужби ради дуга, вредност предмета спора 5.200.000,00 динара, одлучујући о жалбама тужених изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П. 4505/17 од 21.12.2022. године, у седници већа одржаној дана 09.05.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈАЈУ СЕ** као неосноване жалбе тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П. 4505/17 од 21.12.2022. године у ставовима првом, другом, трећем, четвртном, петом, шестом и седмом изреке.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснован захтев тужиле за досуђење трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Побијаном пресудом Вишег суда у Београду П. 4505/17 од 21.12.2022. године, ставом првим изреке, утврђено је да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности ОПУ: 2278-2016 од 02.12.2016. године који је оверен код јавног бележника ..., којим је извршен промет трособног стана бр. 4, који се налази на првом спрату у ламели ..., површине 75м<sup>2</sup> са гаражом у сутерену бр. 7, површине 13м<sup>2</sup>, у ламели ..., све у улици ... у ..., на катастарској парцели ..., КО ..., уписани у лист непокретности ..., КО ..., а што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом другим изреке обавезан је тужени ББ из ... да тужилци АА преда у државину непокретности и то трособан стан бр. 4, који се налази на првом спрату у ламели ..., површине 75м<sup>2</sup>, и гаражу у сутерену бр. 7, површине 13м<sup>2</sup> у ламели ..., све у улици ... у ..., на катастарској парцели ..., КО ..., уписане у лист непокретности ..., КО ..., ослобођене од свих лица и

ствари на слободно коришћење и располагање у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде, што ако тужени ББ из ... не учини тужила АА се овлашћује да о трошку туженог ББ у прописаном поступку успостави пређашње стање замењено постојеће браве. Ставом трећим изреке одређена је привремена мера ради обезбеђења неновчаног потраживања тужиле АА, па је забрањено туженом ББ из ... и туженом ВВ из ... свако отуђење и оптерећење стана који се налази у улици ... у ..., евиденциони број 9, стан у ламели ..., број посебног дела 4, корисне површине 75м<sup>2</sup>, који је изграђен на катастарској парцели ..., КО ..., до правноснажног окончања парничног поступка. Ставом четвртим изреке обавезан је тужени ВВ да туженом ББ исплати износ од 87.000,00 евра са затезном каматом на средство у валути евро од 02.12.2016. године, па до коначне исплате, све прерачунато у динарској противвредности по средњем курсу НБС. Ставом петим изреке одбијен је као неоснован противтужбени захтев туженог – противтужиоца ББ из ... којим је тражио да суд обавезе тужилу – противтужену АА из ... да солидарно са туженим ВВ из ... туженом – противтужиоцу ББ из ... исплати износ од 87.000,00 евра са затезном каматом на средство у валути евро од 02.12.2016. године до исплате, све прерачунато у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом шестим изреке обавезани су тужени да тужили солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 377.250,00 динара. Ставом седмим изреке обавезан је тужени ВВ да туженом – противтужиоцу ББ накнади трошкове поступка у износу од 302.900,00 динара са затезном каматом почев од наступања услова за извршење одлуке па до коначне исплате. Ставом осмим изреке одбијен је као неоснован захтев туженог – противтужиоца ББ из ... да суд обавезе туженог ВВ из ... да на досуђени износ трошкова парничног поступка плати затезну камату почев од дана пресуђења па до дана наступања услова за извршење. Ставом деветим изреке ослобођена је тужила АА из ... од плаћања судских такси.

Тужени – противтужилац ББ је против наведене пресуде у ставовима један, два, три, пет и шест изреке благовремено изјавио жалбу побијајући је из свих законом прописаних разлога. Трошкове другостепеног поступка није тражио.

Тужила је благовремено поднела одговор на жалбу туженог ББ којим је опредељено тражила трошкове другостепеног поступка.

Тужени ВВ је против ставова првог, другог, трећег, четвртог, петог, шестог и седмог изреке благовремено изјавио жалбу из свих законом прописаних разлога. Трошкове другостепеног поступка није тражио.

Тужила је доставила суду благовремено одговор на жалбу туженог ВВ. Трошкове другостепеног поступка је тражила и определила.

Апелациони суд је испитао пресуду у побијаном делу у смислу одредбе чл. 386 ЗПП и оценио да су жалбе тужених неосноване.

Првостепени суд није учинио битне повреде одредаба парничног поступка из чл. 374 ст. 2 тач. 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности у смислу одредбе чл. 386 ст. 3 истог закона. Нема ни битне повреде из чл. 374 ст. 2 тач. 12 ЗПП, на коју се посебно указује жалбама тужених, јер о битним чињеницама наведени су довољни разлози, који су сагласни са стањем у списима, а нема ни других недостатака који би спречавали испитивање пресуде у побијаном делу.

Према утврђеном чињеничном стању тужиља АА и тужени ВВ закључили су брак 15.12.1984. године и током трајања брака заједничким радом и улагањем су стекли, између осталог, следећу имовину: стан бр. 4, површине 75 м<sup>2</sup>, и гаражно место бр. 7, површине 13м<sup>2</sup>, који се налазе у стамбеној згради бр. ... у улици ... у ..., стан бр. 16, површине 135,63 м<sup>2</sup>, који се налази на четвртог спрату стамбене зграде бр. ... у улици ... у ..., четворособан стан у ... и путничко возило марке “Citroen”, регистарских ознака ...

Тужиља АА и тужени ВВ, за време трајања брака, закључили су споразум о деоби брачне тековине, који је оверен у предмету Другог општинског суда у Београду I/1 Ов. 14500/2006 дана 21.12.2006. године по основу ког је тужиља АА стекла искључиво право својине на стану бр. 4, површине 75 м<sup>2</sup>, и гаражном месту бр. 7, површине 13м<sup>2</sup>, који се налазе у стамбеној згради бр.... у улици... у ... и право својине на путничком возилу марке “Citroen”, регистарских ознака ..., док је тужени ВВ стекао искључиво право својине на стану бр. 16, површине 135,63 м<sup>2</sup>, који се налази у улици ... у ... и на четворособном стану у... Тужиља је на основу наведеног споразума, након завршетка изградње стана и гараже, ушла заједно са својом ћерком у искључиву државину предметних непокретности, које су непосредно заједно користиле све до 2015. године када је тужиља отишла у инвалидску пензију и када је из финансијских разлога била принуђена да исте изда у закуп и од када је била у њиховој посредној државини. Тужиља је по основу наведеног споразума била евидентирана као обвезник плаћања пореза на имовину физичких лица, па је Управа јавних прихода Града Београда, Одељење Савски Венац донела решења којим је утврдила обавезу плаћања пореза на имовину физичког лица за 2009, 2010, 2012, 2013, 2014, 2015. и 2016. годину пореском обвезнику АА за предметни стан.

Правноснажном пресудом Петог општинског суда у Београду П. 2463/06 од 06.02.2007. године разведен је брак између АА и ВВ, који је закључен 15.12.1984. године и истом пресудом је констатовано да су парничне странке своју брачну тековину поделиле споразумом о деоби заједничке имовине супружника, који је оверен код Другог општинског суда у Београду у предмету I/1 Ов. 14500/2006 дана 21.12.2006. године.

Како је тужени ВВ за време трајања брака 12.10.2006. године стекао по основу уговора о купопродаји на своје име право својине на стану бр. 4, површине 75 м<sup>2</sup>, који се налазе у стамбеној згради бр. ... у улици ... у ... и како није исплатио у целости продавцу купопродајну цену за те непокретности, то је продавац, привредно друштво “Београђевина” д.о.о. Сопот, упутило туженом ВВ опомену пред утужење 01.02.2012. године ради уплате разлике између исплаћене купопродајне цене и дуговане купопродајне цена за тај стан у износу од 51.853,43 евра.

Тужени ВВ је дана 06.03.2012. године поднео Републичком геодетском заводу захтев за упис извршне вансудске хипотеке на основу заложне изјаве заложног дужника и уговора о зајму у корист ГГ на предметном стану иако је знао да је тужиља искључиви власник и држалац предметног стана, која није до тада поднела захтев код РГЗ за упис свог права својине зато што није био завршен технички пријем зграде.

Дана 07.11.2012. године ДД поднео је захтев за упис хипотеке на предметном

стану по основу заложне изјаве заложног дужника ВВ, туженог у овој правној ствари, који је у тренутку давања заложне изјаве знао да је тужиља искључиви власник и држалац предметног стана.

Тужиља АА је, након техничког пријема зграде и прибављања одобрења за употребу објекта, поднела РГЗ, дана 14.12.2012. године, захтев за промену носиоца права својине на трособном стану бр. 4, површине 75м<sup>2</sup>, који се налази на првом спрату стамбене зграде бр. ... у улици...у ....

Дана 26.05.2015. године тужиља АА, као закуподавац са једне стране и ЂЂ, као купац са друге стране, закључили су уговор о закупу предметног стана по основу ког је тужиља увела ЂЂ у државину истог.

Тужени ВВ, као продавац са једне стране и тужени ББ, као купац са друге стране, иако је тужени ВВ знао да није власник предметног стана и предметне гараже и да се не налази у државини истих, закључили су уговор о купопродаји предметног стана који је солемнизован код јавног бележника ... у предмету ОПУ 2278-2016 дана 02.12.2016. године за купопродајну цену од 87.000,00 евра. Јавни бележник ... је упозорила уговорне стране на законске одредбе Породичног закона који регулишу имовинске односе брачних другова, након чега је у клаузули констатовано да је продавац ВВ изјавио да су предметне непокретности његова посебна имовина јер се развео од своје супруге АА пре него што је стекао предметне непокретности. Такође је Јавни бележник ... упозорила уговорне стране да у листу непокретности на предметној катастарској парцели постоји уписана забележба да је покренут управни спор пред Управним судом и да је на предметном објекту уписана забележба да је поднет захтев за провођење промене која се односи на све посебне делове, као и да постоји могућност да по правноснажности наведених захтева уписи у листу непокретности буду измењени. Дана 02.12.2016. године сачињена је признаница којом тужени ББ потврђује да је примио три примерка кључа од стана и један кључ од улазних врата зграде од туженог ВВ иако он није био ни власник, а ни држалац предметних непокретности.

Тужени ББ из ..., обзиром да није могао да уђе у државину предметних непокретности, поднео је у својству тужиоца Првом основном суду у Београду тужбу против туженог ВВ у својству туженог, ради сметања државине стана бр. 4, површине 75м<sup>2</sup>, који се налази на првом спрату стамбене зграде у улици ... у ... Решењем Првог основног суда у Београду П. 2460/17 од 15.03.2017. године одређена привремена мера којом је наложено туженом ВВ да преда кључеве од замењене цилиндар браве од улазних врата у року од 24 часа а што ако не учини овлашћен је тужилац ББ да о трошку туженог ВВ успостави пређашње стање државине заменом постојећег цилиндра браве новим. Закључком Првог основног суда у Београду И. 591/17 од 08.05.2017. године одређено је спровођење извршења решења Првог основног суда у Београду П. 2460/17 од 15.03.2017. године.

Закупац стана ЂЂ обавестио је тужиљу током јуна месеца 2017. године да су га посетила два службена лица која су му предочила да ће бити принудно исељен по основу правоснажне судске одлуке. Тужиља није знала о чему је реч, па је извршила проверу у РГЗ и сазнала да су тужени ВВ и тужени ББ закључили уговор о купопродаји предметних непокретности за купопродајну цену од 87.000,00 евра. Тужиља је замолила закупца да се исели из предметног стана, те се она заједно са својом

ћерком ..., након исељења закупца, уселила у исти.

Принудно исељење тужиље из предметних непокретности је спроведено у предмету Првог основног суда у Београду И. 591/17. Након спровођења извршења, заједничким поднеском од 03.07.2017. године, тужени ББ, као тужилац у тој правној ствари је повукао тужбу, а тужени ВВ, као тужени у тој правној ствари је пристао на повлачење тужбе тужиоца, па је решењем Првог основног суда у Београду П. 2460/17 од 01.08.2017. године констатовано је да је тужба тужиоца повучена.

Наведено чињенично стање утврђено је поуздано и потпуно и оно произилази из доказа у списима које је првостепени суд правилно оценио применом одредбе чл. 8 ЗПП, те су самим тим неосновани наводи жалби тужених да је суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка прописану одредбом чл. 374 ст. 1 ЗПП у вези одредбе чл. 8 истог закона. Наводима жалби тужених чињенично стање није доведено у сумњу, нити су тужени истицали нове чињенице, нити су предлагали нове доказе под условима прописаним одредбом чл. 372 ЗПП.

На основу овако правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања првостепени суд је правилно утврдио да је тужила савестан стицалац непокретности по основу пуноважног правног посла - споразума о деоби брачне тековине од 21.12.2006. године, по основу ког су јој исте предате у државину, иако није била уписана у јавне регистре из објективних разлога, као и да се тужила управо из тог разлога има сматрати власником предметних непокретности са својинским овлашћењима и правом на заштиту према другим лицима. С друге стране првостепени суд је правилно закључио да поступање тужених приликом закључења спорног уговора о купопродаји представља одступање од начела савесности и поштења, јер је тужени ВВ прво извршио деобу имовине стечене у браку закључивши споразум о деоби брачне тековине 21.12.2006. године по ком основу су тужилји припали у својину предметни стан и предметна гаража, док је приликом закључења спорног уговора о купопродаји тужени ВВ довео у заблуду поступајућег јавног бележника ... о постојању правног следа обзиром да је у клаузули о потврђивању исправе констатовано да је продавац ВВ изјавио да су предметне непокретности његова посебна имовина јер се развео пре него што их је стекао, али није био у могућности да достави доказ за своје тврдње након чега је купац тужени ББ изјавио да је упознат са наведеним и да инсистира да се потврди достављени уговор и да обојица сnose све ризике и последице у вези с тим. Првостепени суд даље правилно закључује да тужени ВВ није имао право својине на предметним непокретностима у тренутку закључења спорног уговора о купопродаји са туженим ББ и да истом није могао пренети више права него што сам има, па је правилно првостепени суд одлучио, супротно жалбеним наводима тужених, да је управо из тог разлога апсолутно ништав каснији уговор о купопродаји који је закључен код јавног бележника ... у предмету ОПУ 2278-2016 од 02.12.2016. године, који за предмет има исте непокретности.

Одлучујући о тужбеном захтеву за исељење туженог ББ из предметног стана и предметне гараже првостепени суд правилно, супротно жалбеним наводима тужених, закључује да тужила, као носилац права својине на предметним непокретностима у чијој фактичкој државини је тужени ББ, тражи исељење туженог ББ и предају стана и гараже у државину слободних од свих лица и личних ствари обзиром да тужила има право да као ванкњижни власник стана врши овлашћења која проистичу из права

својине, што подразумева и право да захтева предају у државину од стране лица које без правног основа исти држи, па је правилном применом одредбе чл. 3 и чл. 37 Закона о основама својинскоправних односа донео одлуку као у ставу другом изреке побијане пресуде.

Првостепени суд је одлучујући о предлогу тужиље за одређивање привремене мере ближе описане у ставу три изреке побијане пресуде закључио да је тужиља учинила вероватним постојање свог потраживања, као власник предметних непокретности, као и опасност да би без привремене мере њено потраживање могло бити осујећено када се имају у виду сва учињена располагања туженог ВВ спорним станом и спорном гаражом, док са друге стране одређивање привремене мере неће бити на штету туженог ББ обзиром да из његових навода произилази да нема намеру да отуђи предметни стан, па је, супротно жалбеним наводима тужених, правилном применом одредбе чл. 449 Закона о извршењу и обезбеђењу усвојио предлог тужиље за одређивање привремене мере и исту одредио ставом трећим побијане пресуде.

Одлучујући о противтужбеном захтеву за исплату износа од 87.000,00 евра на име повраћаја купопродајне цене са припадајућом каматом првостепени суд је правилно, супротно жалбеним наводима туженог ББ, оценио да је исти делимично основан. Првостепени суд сматра да како тужени ВВ није спорио да је примио новац који је предмет противтужбеног захтева туженог противтужиоца ББ, по основу ништавог уговора о купопродаји, то је тужени ВВ дужан да примљени износ купопродајне цене врати туженом противтужиоцу ББ с обзиром на то да је основна правна последица ништавости уговора реституција. Првостепени суд је даље правилно закључио, супротно жалбеним наводима туженог ВВ, да се повраћај купопродајне цене врши по правилима која важе за враћање стеченог без основа у смислу одредбе чл. 210 и чл. 214 ЗОО, те како је тужени ВВ несавестан стицалац новца, то тужени противтужилац ББ има право на затезну камату на наведени износ који је предао туженом ВВ на име купопродајне цене почев од 02.12.2016. године, као дана закључења уговора и предаје новца, а због чега је првостепени суд правилно одлучио као у ставу четвртом изреке побијане пресуде.

Првостепени суд је одлучујући о делу противтужбеног захтева туженог противтужиоца ББ којим је тражио да суд обавезе тужиљу АА да солидарно са туженим ВВ исплати туженом противтужиоцу ББ новчани износ од 87.000,00 евра правилно утврдио да тужиља АА није учествовала у закључењу уговора о купопродаји непокретности, нити је примила новац који је предмет противтужбеног захтева, а због чега је првостепени суд правилно, супротно жалбеним наводима тужених у односу на тужиљу АА, одбио противтужбени захтев због недостатка њене пасивне легитимације као у ставу петом изреке побијане пресуде.

Првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање, правилно применио материјално право када је у целости усвојио тужбени захтев тужиље АА и делимично усвојио противтужбени захтев туженог ББ.

Овакву одлуку првостепеног суда, као правилну и закониту, прихвата и Апелациони суд, као другостепени суд.

Неосновано се наводима жалби тужених указује да је првостепени суд погрешно

утврдио чињенично стање када је своју одлуку базирао искључиво на исказу тужиље и када није узео у обзир исказе тужених као других учесника у поступку, као и да је поступак пред јавним бележником извршен у складу са законом и свим неопходним проверама у погледу идентитета лица, као и неопходне сагласности. Ово са разлога што је првостепени суд у доказном поступку извео доказ саслушањем парничних странака, чије исказе је у потпуности правилно оценио у корелацији са другим писаним доказима, те је на основу резултата целокупног доказног поступка правилно у целости поклонио своју веру исказу тужиље. Првостепени суд је, супротно жалбеним наводима тужених, правилно утврдио и закључио да је тужиља након закључења споразума о деоби заједничке имовине 21.12.2006. године, као ванкњижни власник предметних непокретности ушла у државину истих и те непокретности по основу закљученог уговора о закупу издала ЋЋ, који је као купац непокретности био у државини све до јуна месеца 2017. године, када се на молбу тужиље иселио и када је у непосредну државину истих ушла тужиља са својом ћерком које су иселене истог месеца у поступку принудног извршења одлуке Првог основног суда у Београду П. 2460/17 од 15.03.2017. године. С друге стране да је тај закључак првостепеног суда тачан и правилан произилази и из страначког казивања туженог ВВ који је током саслушања изјавио да није у добрим односима са тужиљом обзиром да је тужиља против њега поднела кривичне пријаве приликом прве продаје предметних непокретности 16.06.2015. године и приликом друге продаје 02.12.2016. године, као и што из самог исказа туженог ВВ произилази да у време продаје предметних непокретности туженом ББ нису разговарали тужени ВВ и тужиља. Такође је првостепени суд правилно поклонио своју веру страначком исказу тужиље када је закључио, ценећи у корелацији страначко казивање туженог ВВ и његову изјаву Јавном бележнику ..., да тужени ВВ није био нити савестан, нити поштен јер није говорио истину пред Јавним бележником ... приликом солемнизације предметног уговора обзиром да је у клаузули о потврђивању уговора Јавни бележник ... констатовала да је упозорила уговорне стране на законске одредбе Породичног закона који регулишу имовинске односе брачних другова и да је продавац ВВ изјавио да су предметне непокретности његова посебна имовина јер се развео од своје супруге АА пре него што је стекао предметне непокретности.

Како се ни осталим жалбеним наводима тужених не доводи у сумњу правилност и законитост ожалбене пресуде, то је Апелациони суд применом одредбе чл. 390 ЗПП одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

Потврђене су и одлуке о трошковима поступка применом одредбе чл. 401 тач. 2 ЗПП, јер су донете правилном применом одредаба чл. 150, чл. 153, чл. 154 и чл. 164 ЗПП и тужиљи су досуђени само потребни нужни трошкови ради вођења ове парнице.

Одлука о трошковима другостепеног поступка донета је применом одредбе чл. 165 ст. 1 ЗПП јер одговори на изјављене жалбе тужених, у смислу одредбе чл. 380 ст. 1 ЗПП, нису представљали обавезну парничну радњу тужиље.

**Председник већа-судија  
Марина Јакић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице

Јасмина Ђокић