



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 2348/22
1.11.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ирене Вуковић, председника већа, Станиславе Митровић и Татјане Лемајић, чланова већа, у парници тужиле-противтужене АА из ..., чији је пуномоћник Иван М. Хаднађев, адвокат из Београда, Белгијска бр. 6, против туженог-противтужиоца ББ из ..., чији је пуномоћник Владимир Путник, адвокат из Београда, Страхињића бана бр. 34, ради чинидбе и дуга, одлучујући о жалбама странака изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 680/19 од 25.11.2021. године, исправљене решењем истог суда под истим бројем од 21.9.2023. године, у седници већа одржаној дана 1.11.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПОТВРЂУЈЕ СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 680/19 од 25.11.2021. године, исправљена решењем Вишег суда у Београду П 680/19 од 21.9.2023. године, у ставу првом изреке и у том делу жалба тужиле-противтужене се **ОДБИЈА** као неоснована.

УКИДА СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 680/19 од 25.11.2021. године, исправљена решењем Вишег суда у Београду П 680/19 од 21.9.2023. године, у ставу другом и трећем изреке и предмет у том делу **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Побијаном пресудом, исправљеном решењем истог суда под истим бројем од 21.9.2023. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиле-противтужене којим је тражила да суд обавезе туженог-противтужиоца да јој врати стан у ул...., у површини од 50,70м² или уместо тога плати 65.000,00 евра са припадајућом домицилном каматом. Ставом другим изреке одбијен је као неоснован противтужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражио да се обавезе тужиле-противтужена да туженом-противтужиоцу исплати износ од 65.000,00 евра у динарској противвредности на дан исплате према средњем курсу НБС са законском затезном каматом на овој износ почев од 19.11.2010. године па до коначне исплате. Ставом трећим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против наведене пресуде парничне странке су благовремено изјавиле жалбе из свих законских разлога и то тужила-противтужена побијајући је у ставу првом и трећем изреке, а тужени-противтужилац побијајући је у ставу другом и трећем изреке, како то произилази из садржине жалби.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр.72/11са каснијим изменама и допунама), овај суд је нашао да жалба тужиле-противтужене није основана, а да је жалба туженог-противтужиоца основана.

У спроведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1-3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које овај суд као другостепени суд пази по службеној дужности. То није случај ни са битном повредом одредбе парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП у погледу одлуке у ставу првом изреке побијане пресуде на коју се неосновано жалбом тужиле-противтужене указује, с обзиром да су у пресуди у том делу наведени јасни и непротивречни разлози о битним чињеницама који нису противречни изведеним доказима, па побијана пресуда у овом делу нема недостатака због којих се не може испитати.

Према утврђеном чињеничном стању тужила-противтужена је као зајмопримац од туженог-противтужиоца на основу два уговора о зајму са извршним уговором о хипотеци овереним пред Првим основним судом у Београду под Ов бр.71470/10 од 10.06.2010. године и Ов бр. 72542/10 од 11.06.2010. године примила на зајам, по првом уговору износ од 4.224.000,00 динара (што на дан закључења уговора износи 38.400,00 евра) и по другом уговору 1.056.000,00 динара (што на дан закључења уговора износи 9.600,00 евра), укупан износ од 5.280.000,00 динара (48.000,00 евра). Уговорена је камата у висини од 2% на месечном нивоу и начин враћања зајма у пет месечних рата са датумима доспећа 10.07., 10.08., 10.09., 10.10. и 10.11.2010. године а као посебно обезбеђење по уговорима о зајму, зајмопримац као и чланови његовог породичног домаћинства неопозиво одобравају да се у земљишним књигама или катастарским књигама ради обезбеђења наплате зајма упише у корист зајмодавца заложно право првог реда одмах и без присуства зајмопримца и без његове даље сагласности (*clausula intabulandi*) на непокретности које су искључиво власништво зајмопримца и то стамбена зграда к.бр... у ул...По+П+Сп+Пот, на кат.парц..., ..., ..., ... и 2..., објекат..., састоји се на улазу к.бр.... у ул.... лева страна објекта гледано са улице од двособног стана бр....са лођом од 50,71м² на првом спрату, власништво АА, бр.земљ.улошка ... КО ... Зајмопримац неопозиво овлашћује зајмодавца да ако дуг не буде исплаћен на договорени начин у у договореном року, зајмодавац може да наплати потраживање из цене добијене продајом у складу са вансудским поступком продаје без подношења тужбе суду.

Тужила-противтужена као продавац са туженим-противтужиоцем као купцем закључила је уговор о купопродаји дана 18.10.2010. године оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов бр.145962/10 дана 10.11.2010. године, којим је продала предметну непокретност-двособан стан бр... са лођом од 50,71м² на првом спрату стамбене зграде к.бр..., ул.... По+П+Сп+Пот на кат.парц..., ..., ..., ... и ..., лева страна објекта гледано са улице описаном у А листу као ЗК тело II под ред.бр... на

кат.бр... власништво АА, бр.земљ.улошка ... КО ... за купопродајну цену од 65.000,00 евра. Констатовано је да купопродајну цену купац у потпуности исплатио продавцу на дан закључења главног уговора у суду, да се купац даном овере уговора има сматрати власником предметне непокретности, да је купац ступио у државину непокретности испражњене од свих лица и ствари. Продавац јемчи и обавезује се да ће купцу након исплате купопродајне цене издати судску оверену изјаву о пријему купопродајне цене непокретности у целости која ће садржати "clausula intabulandi" у корист купца. Изјавом-сагласношћу овереном пред Првим основним судом у Београду Ов бр.145968/10 од 18.11.2010. године АА из ... као продавац предметне непокретности је потврдила да је купац ББ из ... исплатио целокупан износ купопродајне цене предметне непокретности, те да продавац према купцу више нема никаквих потраживања по ма ком основу, као и да је купац уведен у посед предметне непокретности, а све на основу уговора о купопродаји непокретности, овереног пред Првим основним судом у Београду дана 18.11.2010. године.

Решењем о извршењу Првог основног суда у Београду ИИ 5754/13 од 26.11.2013. године, одређено је извршење по предлогу извршног повериоца (овде туженог-противтужиоца), против извршног дужника (овде тужиље-противтужене) на основу извршних исправа-уговора о зајму са извршним уговором о хипотеци од 10.06.2010. и 11.06.2010. године, као и на основу решења Првог основног суда у Београду Дн 7316/10 од 11.06.2010. године, којим је обавезан извршни дужник АА да ББ, као извршном повериоцу, на име зајма исплати износ од 4.224.000,00 динара са каматом у висини 2% на месечном нивоу, почев од дана доспећа и то на следеће износе од: 140.800,00 динара почев од 10.07.2010. године, па до коначне исплате, 140.800,00 динара почев од 10.08.2010. године, па до коначне исплате, 140.800,00 динара почев од 10.09.2010. године, па до коначне исплате, 140.800,00 динара почев од 10.10.2010. године, па до коначне исплате и 3.660.800,00 динара, почев од 10.11.2010. године као и износ од 1.506.000,00 динара са каматом у висини од 2% на месечном нивоу, почев од дана доспећа и то на следеће износе: 35.200,00 динара, почев од 10.07.2010. године, па до коначне исплате, 35.200,00 динара, почев од 10.08.2010. године, па до коначне исплате, 35.200,00 динара, почев од 10.09.2010. године, па до коначне исплате, 35.200,00 динара, почев од 10.10.2010. године, па до коначне исплате и 915.200,00 динара почев од 10.11.2010. године па до коначне исплате, које се има спровести уписом забележбе овог решења о извршењу у лист непокретности ... КО ..., за кат.парц.... КО ... на двособном стану бр... са лођом, корисне површине 51 м² на првом спрату, број зграде ... и то стамбене зграде за колективно становање – део непокретности у књижној својини извршног дужника и намирењем извршног повериоца из износа добијеног продајом предметне непокретности, те преносом дугованог износа на текући рачун извршног повериоца. Решењем Другог основног суда у Београду Ипв И 1/2014/1 ИИ 5754/13 од 17.04.2014. године одбијен је као неоснован приговор извршног дужника АА и потврђено решење Првог основног суда у Београду ИИ 5754/13 од 26.11.2013. године. Закључком јавног извршитеља ИИ 155/13 од 24.09.2015. године додељена је предметна непокретност извршном повериоцу ББ, с тим што се сматра да је извршни поверилац намирен у висини која одговара 30% процењене вредности непокретности у укупном износу од 2.145.366,00 динара, те је наложено извршном дужнику да одмах након пријема закључка преда непокретност извршном повериоцу и наложено РГЗ, Служби за катастар непокретности да изврши брисање свих терета у листу непокретности бр... КО ... и изврши упис права својине у

корист извршног повериоца. Дана 19.11.2015. године спроведено је извршење испражњењем предметне непокретности и наведена непокретност је предата у посед извршном повериоцу ББ. Решењем РГЗ, Службе за катастар непокретности бр.952-02-15-41/15 од 09.10.2015. године у лист непокретности бр... КО ..., дозвољен је упис права својине у корист ББ из ... са делом поседа 1/1 на непокретности означеној у Б2 листу и то: улаз ..., први спрат, стан број у ул... бр..., стан са лођом корисне површине 51 м², собности 2.0, који је уписан као посебан део зграде бр..., кат.парц.... досадашњег власника АА из ..., са делом поседа 1/1. Закључком јавног извршитеља ИИ 155/13 од 06.05.2016. године, констатовано је да је јавном продајом непокретности целокупног земљишта на кат.парц..., ... и ... уписаних у ЛН ... КО ..., власништво извршног дужника АА, добијен износ од 15.791.119,74 динара из ког износа је намирен извршни поверилац ББ на име преосталог дуга у предмету ИИ 155/13. Решењем Другог основног суда у Београду Ион 25/16 од 13.07.2016. године одбијен је захтев за отклањање неправилности извршног дужника АА у извршном поступку који се води пред извршитељем ... ИИ 155/13, а решењем Другог основног суда у Београду Ипв (И) 449/16/1 Ион бр.25/16 од 15.11.2017. године, одбијен је као неоснован приговор извршног дужника АА и потврђено решење Другог основног суда у Београду Ион 25/16 од 13.07.2016. године.

Тужени-противтужилац је дана 14.06.2016. године упутио тужили-противтуженој обавештење о раскиду уговора у којем је навео да раскида уговор о купопродаји непокретности простом изјавом због неиспуњења обавеза, а који уговор је закључен дана 18.11.2010. године, пред Првим основним судом у Београду Ов бр.145962/10, те да захтева повраћај примљене купопродајне цене у износу од 65.000 евра. Тужилца-противтужена је дана 21.06.2016. године одбила захтев туженог-противтужиоца за повраћај цене јер није доставио доказе да је тај износ и исплаћен.

Код овако утврђеног чињеничног стања применом чланова 454 став 1 Закона о облигационим односима и чланова 228 и 231 Закона о парничном поступку, првостепени суд је одбио тужбени и противтужбени захтев налазећи да су парничне странке закључиле и овериле уговор о купопродаји предметне непокретности дана 18.11.2010. године, да је исплаћена купопродајна цена у целости и купац је уведен у посед предметне непокретности дана 18.11.2010. године о чему је продавац издао изјаву-сагласност оверену пред Првим основним судом у Београду под Ов бр.145968/10 од 18.11.2020. године. Није прихватио наводе тужилце-противтужене да јој за предметну непокретност није исплаћена купопродајна цена нити наводе тужиоца-противтуженог да му предметна непокретност није предата у посед, из разлога што током поступка нису пружили доказе за ове своје наводе нити су предложили извођење других доказа у прилог својих навода. Самим закључењем уговора, исплатом купопродајне цене и предајом у посед, уговор је извршен у целости, те је тужени-противтужилац постао ванкњижни власник предметне непокретности због чега је суд одбио тужбени захтев тужилце-противтужене. Тужени-противтужилац након што је купио предметну непокретност, исту је пријавио у извршном поступку, као имовину овде тужилце-противтужене која непокретност му је додељена од стране јавног извршитеља у поступку спровођења извршења, а ради наплате својих потраживања по уговорима о зајму од 10.06.2010. године и од 11.06.2010. године, закључених између парничних странака, те је фактички постао власник на сопственој ствари али по другом правном основу, а све супротно начелу савесности и поштења у заснивању, како облигационо-

правних односа и остваривању права и обавеза из тих односа, тако и у поступку спровођења извршења због чега је неоснован противтужбени захтев туженог-противтужиоца као несавесне стране. Притом, тужени-противтужилац након што му је додељена предметна непокретност у извршном поступку закључком јавног извршитеља од 24.09.2015. године доставио је тужиљи обавештење о раскиду уговора о купопродаји предметне непокретности простом изјавом и то дана 14.06.2016. године, а у конкретном случају првостепени суд је нашао да тужени не може основано ни раскинути предметни уговор, ни повратити уплаћену цену, те мора сносити последице својих радњи у извршном поступку, у очигледном покушају злоупотребе права.

По оцени овог суда, као другостепеног, одлука првостепеног суда у погледу захтева тужиље-противтужене је правилна али из других материјалноправних разлога.

По налажењу овог суда тужбени захтев тужиље-противтужене је неоснован с обзиром да јавни извршитељ закључком ИИ 155/13 од 24.09.2015. године доделио предметну непокретност извршном повериоцу-овде тужиоцу, у складу са члановима 102 и 123 Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл.гласник РС" бр. 31/2011, 99/2011) након чега му је предметна непокретност и предата у посед дана 19.11.2015. године и на основу ког закључка је тужени-противтужилац и уписан као власник предметне непокретности 09.10.2015. године. Извршни поступак који је спроведен од стране извршитеља у предмету ИИ 155/13 је окончан и тужила-противтужена више не може оспоравати предметни закључак извршитеља о додељивању непокретности туженом-противтужиоцу, који представља основ за стицање права својине на предметној непокретности туженог-противтужиоца.

Наиме, тужени-противтужилац као купац у извршном поступку не може изгубити право својине на непокретности коју је купио у законитом поступку извршења, и исти је закључком извршитеља ИИ 155/13 од 24.09.2015. године донетим на основу члана 131 ЗИО постао власник означене непокретности сагласно одредби члана 20 став 2 Закона о основама својинскоправних односа. Због тога је правилно одбијен као неоснован тужбени захтев тужиље на обавезивање туженог-противтужиоца да јој врати предметни стан у ... бр..., или уместо тога плати 65.000 евра, јер иста више није власник предметне непокретности, нити има основ да од туженог-противтужиоца потражује да јој се стан врати односно исплати купопродајна цена, уместо тога. Имајући у виду наведено, супротни наводи жалбе којима се оспорава поступак извршења оцењени су неоснованим. Како из резултата расправљања и доказивања не произилази да странке располажу захтевима којима не могу располагати (члан 3 став 3) то су супротни жалбени наводи тужиље-противтужене оцењени неоснованим.

Неосновано се жалбом тужиље-противтужене указује да је ставила захтев за утврђење у смислу члана 195 став 1 ЗПП, да тужени-противтужилац држи стан без правног основа, али да првостепени суд није одлучивао о захтеву за утврђење. Ово из разлога што је поднеском од 29.5.2020. године тужила навела да прецизира тужбени захтев и у смислу одредбе члана 196 став 1 ЗПП тражи испуњење дуговане чинидбе да тужени врати предметни стан који држи без правног основа или да тужени уместо дуговане чинидбе плати новчани износ па је поставила тужбени захтев управо онако како је о њему првостепени суд одлучивао.

Осталим наводима жалбе тужиље-противтужене не доводи се у сумњу правилност и законитост побијане одлуке због чега, иако цењени нису посебно образлагани с обзиром на овлашћење другостепеног суда из члана 396 ЗПП.

Из наведених разлога, применом одредбе члана 390 ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде.

Међутим, побијана одлука првостепеног суда у погледу противтужбеног захтева за сада се не може приватити као правилна, због учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју тужени-противтужилац у жалби основано указује. Ово стога што су разлози о појединим битним чињеницама сасвим изостали, док су други нејасни, због чега пресуда има недостатака због којих се не може испитати.

Најпре, сасвим су нејасни разлози првостепеног суда да је тужени-противтужилац додељивањем непокретности од стране јавног извршитеља у поступку спровођења извршења фактички постао власник на сопственој ствари али по другом основу, а све супротно начелу савесности и поштења у заснивању облигационо-правних односа, и остваривању права и обавеза из тог односа и у поступку спровођења извршења.

Својина на непокретности на основу правног посла стиче се уписом у јавну књигу према одредби члана 33 Закона о основама својинскоправних односа па с обзиром да се тужени-противтужилац није уписао као власник по основу купопродајног уговора закљученог са тужиљом по том основу није стекао својину већ је тужени-противтужилац постао власник у законито спроведеном поступку извршења на предметној непокретности. Извршни поступак је посебан судски поступак у коме странке могу користити правне лекове и тужбе предвиђене Законом о извршењу и обезбеђењу, које је тужиља-противтужена искористила у том поступку укључујући поред жалбе и захтев за отклањање неправилности али су одлукама суда у том поступку одбијени сви правни лекови које је користила тужиља-противтужена у току извршног поступка, из разлога што је утврђено да је тужиља-противтужена власник предметног стана, а парнични суд не може улазити у оцену законитости радњи које су спроведене у оквиру извршног поступка.

Надаље, нејасан је и закључак првостепеног суда о примени правила о терету доказивања имајући у виду спроведени извршни поступак и донете одлуке у истом. Поред тога првостепени суд је као доказ узео једнострану изјаву воље тужиље-противтужене да је стан предат у посед туженом-противтужиоцу иако је иста у супротности да јавним исправама у извршном поступку, и то решењем јавног извршитеља којим је спроведено извршење продајом непокретности и испражњењем и предајом исте туженом-противтужиоцу дана 19.11.2015. године, а што је и сам првостепени суд констатовао-да је непокретност туженог-противтужиоцу предата 19.11.2015. године као повериоцу у извршном поступку.

Поред тога, тужени-противтужилац је тврдио да је исплатио целокупан износ купопродајне цене предметне непокретности по уговору о купопродаји али да тужиља-противтужена никада није хтела мирним путем да изврши предају непокретности

-предметног стана у државину и посед овде туженом-противтужиоцу те да и поред тога што је он извршио све своје обавезе у целости исплатом купопродајне цене предметног стана исти није успео да стекне право својине на стану на основу купопродајног уговора, те никада није постао власник предметног стана на основу истог будући да уговор од 18.11.2010. године, који је достављен уз тужбу никада није извршен, а с обзиром да му стан није предат у својину, те да је након тога тужени-противтужилац покренуо извршни поступак, и тек по спроведеном поступку извршења постао власник предметног стана. Зато је нејасана оцена првостепеног суда да је исти поступао противно начелу савесности и поштења као и закључак да је он постао власник стана пре покретања извршног поступка имајући у виду да му стан очигледно није предат у државину од стране тужиље-противтужене јер иначе не би постао власник стана у поступку извршења. Због тога тужилац и наводи да је раскинуо уговор о купопродаји дана 14.06.2016. године, имајући у виду да тужиља-противтужена своју обавезу према туженом-противтужиоцу по наведеном уговору о купопродаји није извршила, па је неутемељен закључак првостепеног суда да тужени не може основано раскинути предметни уговор ни повратити уплаћену цену.

Како због нејасних и противречних разлога о битним чињеницама првостепена пресуда има недостатака због којих се није могла испитати, то је морала бити укинута у ставу другом изреке на основу члана 391 став 1 ЗПП и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење. Истовремено је на основу члана 165 ЗПП укинута и одлука о трошковима поступка јер зависи од коначног исхода спора.

У поновном суђењу првостепени суд ће отклонити учињену битну повреду одредаба парничног поступка на коју му је указано овим решењем, па ће имати у виду да је предмет противтужбеног захтева враћање датог, односно враћање купопродајне цене коју тужилац-противтужени захтева као последицу раскида уговора у смислу члана 132 ЗОО.

Првостепени суд ће имати у виду чињеницу да је у конкретном случају тужилац изјаву о раскиду дао након што је дошло до немогућности испуњења обавезе од стране тужиље-противтужене по наведеном уговору, с обзиром да својину по основу уговора о купопродаји тужилац-противтужени није стекао, већ по другом основу, тако да тужиља-противтужена уговорну обавезу која се састоји у предаји ствари не може испунити сагласно одредби члана 454 Закона о облигационим односима којом је прописано да се уговором о продаји продавац обавезује да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и да преузме ствар.

С обзиром да првостепени суд није везан правним основом у смислу члана 192 став 4 ЗПП, већ само чињеницама које су странке изнеле одлучиће о захтеву за враћање купопродајне цене применом одредаба чланова 137 и 138 Закона о облигационим односима.

Првостепени суд ће имати у виду и да је тужиља-противтужена тврдила да јој тужени-противтужилац до дана подношења тужбе није исплатио купопродајну цену стана. Уколико утврди да је примила купопродајну цену, у обавези је да врати примљени новчани износ на име наведеног уговора, заједно са припајућом законском

затезном каматом на основу одредбе члана 262 Закона о облигационим односима.

Када поступи по свим примедбама и отклони недостатке на које је указано овим решењем и када се за то стекну услови првостепени суд ће о тужбеном захтеву донети нову и правилну одлуку.

Председник већа-судија
Ирена Вуковић,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић