



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ СУД У КРАГУЈЕВЦУ  
Број: Гж-2673/16  
Дана: 28.09.2016. године  
К р а г у ј е в а ц

## У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У КРАГУЈЕВЦУ, у већу састављеном од судија др Илије Зиндовића, председника већа, Грозде Арнаут и Ане Спасић, чланова већа, у парници тужиле „АА“ из ..., чији су пуномоћници адвокати Никола Мрвошевић и Зорица Коларевић, обоје из Ивањице, против туженог „ББ“ из ... и умешача на страни туженог „ВВ“ из ..., чији је пуномоћник адвокат Алексић Александар из Београда, ради утврђења, одлучујући о жалби тужиле изјављеној против пресуде Основног суда у Ивањици П. 82/16 од 26.02.2016. године, у седници већа одржаној дана 28.09.2016. године, донео је

## П Р Е С У Д У

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиле „АА“ из ... и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Ивањици П. 82/16 од 26.02.2016. године.

## О б р а з л о ж е њ е

Ставом првим изреке побијане пресуде одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиле, којим је тражила да се утврди да је власник стамбено-пословне зграде која се налази у ..., на кат. парцели бр. ..., уписане у Листу непокретности бр. ... КО ... и то дела приземља, на североисточној страни објекта, у површини од 31,10 м<sup>2</sup> корисног простора – унутрашње мере, који се састоји од продајног простора у површини од 18,51 м<sup>2</sup>, канцеларије у површини од 11,24 м<sup>2</sup> и тоалета у површини од 1,35 м<sup>2</sup>, а у спољним мерама и границама, ближе означеним у овом ставу изреке, као и право коришћења на делу кат. парцеле бр. ... КО ... испод пословног простора, напред описаног, што је тужени дужан да призна и омогући да

се тужиљи као искључиви власник на описаном пословном простору и корисник на делу кат. Парцеле ... КО ... упише у јавним књигама.

Ставом другим изреке обавезана је тужиља да туженом исплати трошкове парничног поступка у износу од 1.350,00 динара, а умешачу „ВВ“ износ од 15.000,00 динара.

Против наведене пресуде, тужиља је благовремено преко пуномоћника изјавила жалбу због: битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени је дао одговор на жалбу.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу одредбе чл. 386 ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 и 55/14) Апелациони суд је утврдио да је:

#### **Жалба неоснована.**

Побијана пресуда није донета уз битне повреде одредаба парничног поступка из чл. 374 ст. 2, тач. 1 - 3, 5. 7 и 9. ЗПП, на које Апелациони суд пази по службеној дужности. Побијана пресуда није донета уз битну повреду поступка из чл. 374 ст. 2 тач. 12 ЗПП, јер нема недостатке на које жалба указује, да су разлози пресуде супротни изреци и да пресуда не садржи довољно јасне разлоге о свим битним чињеницама од којих зависи и одлука о главној ствари.

На основу правилне оцене изведених доказа у смислу чл.8 ЗПП утврђено је да су тужиља и тужени дана 13.03.2006. године закључили уговор о закупу пословних просторија, који је оверене пред Општинским судом у Ивањици под Ов.бр. ... од 14.03.2006. године. Тужени је издао у закуп тужиљи пословни простор, који се налази у његовом стамбеном објекту, на неодређено време. У закупљеним просторијама тужиља је отворила апотеку и за потребе пословања, тужиља је ангажовала ћерку туженог, „ГГ“. Међутим, испоставило се да је ћерка туженог у 2007, 2008. и 2009. години на штету апотеке, противправно присвојила износ од преко 40.000 евра, због чега је против ње покренут кривични поступак, који је окончан осуђујућом правоснажном пресудом Вишег суда у Ужицу К.бр.111/10.

Због штете коју је том приликом претрпела, тужиља је са „ГГ“, као дужником закључила уговор Ов.бр. ... од 06.05.2009. године, којим се дужник обавезала да тужиљи најкасније за 6 месеци, од дана закључења уговора, исплатити износ од 27.000 евра. За обавезу, коју је дужник преузео, тужени је гарантовао својим потписом на уговору, у својству гаранта. У случају да дуг тужиљи не буде враћен чл.5 уговора предвиђено је да пословни простор, као и сва опрема у њему, која је постојала у тренутку закључења уговора о закупу локала, прелази у својину тужиље и истовремено предвиђено чл.7, да ће уговор служити као основ за стицање својине

на локалу, на шта су се дужник и тужени као гарант обавезали да тужиљи признају ово право и дозволе упис у јавним књигама.

Неспорно је да уговор није извршен и тужиљи исплаћен износ од 27.000 евра, због чега је тужиља покренула конкретну парницу ради утврђивања права својине на пословном простору који је власништво туженог.

Одлучујући о постављеном тужбеном захтеву првостепени суд је полазећи од одредбе чл. 973 ст. 1 ЗОО у вези чл. чл.980 ст.1 ЗОО одбио тужбени захтев тужиље, као неоснован и утврдио да се нису стекли услови за стицање права својине тужиље на предметном локалу и права коришћења на делу земљишта потребног за редовну употребу спорне непокретности.

Наиме, ништава је свака уговорна одредба којом се у тренутку закључења уговора о залози на непокретној ствари (хипотека) предвиђа да ће заложена ствар прећи у својину повериоца ако његово потраживање не буде намирено у моменту доспелости. Овакве одредбе уговора не уживају правну заштиту јер одредба чл.13 Закона о хипотеци („Сл.гласник РС“ бр.115/2005) јасно прописује ништавост одредби о преносу права власништва непокретности ради обезбеђења потраживања. Стога је правилно по оцени Апелационог суда, првостепени суд поступио када је одбио тужбени захтев тужиље, па нема утицаја на правилност и законитост одлуке чињеница да се првостепени суд позвао на одредбе чл.973 и 980 ЗОО које се тичу залог на покретним стварима.

Неосновани су наводи у жалби којима се тврди да се ради о дозвољеном правном послу јер учесници у правном промету могу да уређују своје облигационе односе другчије него што је законом прописано сходно чл.20 ЗОО, као и то да наведени уговор има допуштен правни основ јер није супротан Уставу РС и начелима друштвеног уређења јер фидуцијарни правни послови ( којима се преноси право власништва на непокретностима ради обезбеђења потраживања) нису дозвољени те тако ни спорни уговор не може да буде основ за стицање својине на непокретности у смислу чл. 20 ЗОСПО, из чега следи да ни захтев тужиље у односу на спорну непокретност није основан. Самим тим није основан ни захтев тужиље за утврђивање права коришћења на делу земљишта потребног за редовну употребу спорног локала јер непокретност и земљиште у нашем правном систему чине правни заједницу.

Такође, неосновано се у жалби наводи да је спорни уговор правно ваљан и пуноважан због чињенице да је захтев туженог за поништај уговора због постојања мане воље, одбијен, пресудом Основног суда у Пожеги – Судска јединица у Ивањици П7 П бр.2854/10, која одлука је потврђена од старне Апелационог суда у Крагујевцу, као и да је захтев туженог за раскид овог уговора одбијен, такође у парници које је тужени водио пре покретања ове парнице. Међутим, разлози за поништај уговора или раскид уговора нису истоветни разлозима за ништавост

правног посла, што значи да ако је утврђено да уговор није рушљив или да уговор није раскинут не значи да се не може доказивати његова ништавост из чл.103 ЗОО.

Најзад, без утицаја је и навод у жалби да првостепени суд није одлучио о делу захтеву тужиље који се односи на део земљишта испред пословног простора јер се ради о очигледној техничкој грешци учињеној при присању у смислу чл. 362 ЗПП која није имала утицаја на правилност одлуке, тим пре што је првостепени суд у изреци побијане одлуке навео мере и границе и тог дела парцеле, па иако је првостепени суд уместо речи „испред“ погрешно навео реч “испод“ јасно је да је о тужбеном захтеву тужиље одлучено у целости.

Из изнетих разлога, а на основу одредбе чл. 390 ЗПП одлучено је као у изреци ове одлуке.

Потврђена је и одлука о трошковима поступка јер је донета на основу правилне примене чл. 153 и 154 ЗПП, а на конкретне неправилности у доношењу одлуке жалба и не указује.

**Председник већа-судија,  
др Илија Зиндовић,с.р.**

**За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Весна Алексић**