



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ

Гж.2930/2015

Дана 30.06.2017. године

Б Е О Г Р А Д

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Владиславе Милићевић, председника већа, Тање Шобат и Весне Матковић, чланова већа, у парници тужиоца **АА**, кога заступа адвокат **АБ**, против туженог **ББ**, кога заступа адвокат **АБ1**, ради утврђења и предаје у посед и накнаде за коришћење стана по тужби, вредност предмета спора 1.736.000,00 динара, и по противтужби туженог – противтужиоца **ББ**, кога заступа **АБ1**, адвокат, против тужених **АА**, кога заступа адвокат **АБ** и **АА1**, кога заступа привремени заступник адвокат **АБ2**, ради утврђења и стицања без основа, вредност предмета спора 1.736.000,00 динара, одлучујући о жалбама парничних странака, изјављеним против пресуде Првог основног суда у Београду П.10905/10 од 27.02.2015. године, у седници већа одржаној дана 30.06.2017. године, донео је

П Р Е С У Д У

ПОТВРЂУЈЕ СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П.10905/10 од 27.02.2015. године, у ставовима првом, трећем, петом, шестом, седмом и осмом изреке и у овом делу жалбе парничних странака **ОДБИЈАЈУ**, као неосноване.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П.10905/10 од 27.02.2015. године, у ставу другом изреке, тако што се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев тужиоца **АА** којим је тражио да се обавезе тужени **ББ** да преда стан **аа**, ослобођен од свих лица и ствари тужиоцу **АА** на слободно располагање у року од 15 дана по пријему пресуде, под претњом принудног извршења, и у ставу четвртном изреке тако што се **УТВРЂУЈЕ** да тужилац **АА** и тужени **ББ** носе свако своје трошкове парничног поступка.

СВАКА парнична странка сноси своје трошкове другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П.10905/10 од 27.02.2015. године, ставом првим изреке утврђено је да је ништав и не производи правно дејство уговор о купопродаји стана аа, оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов.бр.15540/00 од 20.10.2000. године, закључен између АА као продавца и ББ као купца. Ставом другим изреке, обавезан је тужени ББ да преда стан аа, ослобођен од свих лица и ствари тужиоцу АА на слободно располагање у року од 15 дана по пријему пресуде, под претњом принудног извршења. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца против туженог АА којим је тражио да се обавезе тужени ББ да тужиоцу плати накнаду за коришћење стана у месечном износу од по 500 ДЕМ у динарској противвредности, почев од дана подношења тужбе па до дана иселења. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени ББ да тужиоцу АА на име трошкова спора исплати износ од 580.480,00 динара. Ставом петим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев туженог – противтужиоца ББ, којим је тражио да се утврди да има право својине на двособном стану аа и то на основу купопродајног уговора овереног пред Другим Општинским судом у Београду под Ов.бр.15540/00 од 20.10.2000. године, што би тужени АА и друготужени АА1 били дужни да признају, а друготужени АА1 као уписани земљишно-књижни власник да трпи укњижбу права власништва у корист тужиоца ББ. Ставом шестим изреке, обавезан је друготужени (по противтужби) АА1 да туженом – противтужиоцу ББ на име неоснованог обогаћења исплати износ од 1.736.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.10.2000. године па до исплате. Ставом седмим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев туженог – противтужиоца ББ којим је тражио да се обавезе тужилац – противтужени АА да туженом – противтужиоцу ББ солидарно са туженим АА1 исплати на име неоснованог обогаћења износ од 1.736.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.10.2000. године па до исплате, као и захтев за накнаду трошкова спора. Ставом осмим изреке, обавезан је друготужени АА1 да туженом – противтужиоцу ББ на име трошкова спора исплати износ од 497.750,00 динара.

Против наведене пресуде тужилац – противтужени АА је благовремено изјавио жалбу против става трећег изреке из свих законских разлога, тужени – противтужилац ББ против става првог, другог, петог, седмог, као и одлуке о трошковима поступка садржане у ставу четвртом и осмом изреке побијане пресуде из свих законских разлога, и привремени заступник друготуженог АА1 против става првог, петог и седмог изреке из свих законских разлога.

Парничне странке су тражиле трошкове другостепеног поступка.

Испитујући правилност и законитост побијане пресуде сходно члану 372 у вези члана 388 ЗПП ("Сл.гласник РС", бр.125/04 и 111/09), који се примењује на основу члана 506 став 1 ЗПП ("Сл. гласник РС", бр.72/11 са изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је нашао да су жалбе тужиоца – противтуженог АА и туженог АА1 по противтужби неосноване, а да је жалба

туженог – противтужиоца ББ делимично основана.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку, предметни стан је био друштвени, СС га је као носилац станарског права откупила 17.04.1993. године, а 03.04.1995. године га је продала овде друготуженом АА1 који се на основу овог уговора уписао као власник предметног стана аа. Друготужени АА1 је као поклонодавац са својим оцем, овде тужиоцем-првотуженим, АА, као поклонопримцем, дана 24.02.1997. године закључио уговор о поклону. Тужилац АА се није уписао као власник овог стана, ни раније док су постојале земљишне књиге, ни касније када је оформљен катастар непокретности. Друготужени АА1 је у својству пуномоћника свог оца АА, продао стан ББ, овде туженом по тужби, односно туженом – противтужиоцу по противтужби, тако што је прво са њим у својству пуномоћника закључио предуговор дана 16.10.2000. године, а затим уговор о купопродаји 20.10.2000. године. Стан је продат преко Агенције за продају некретнина, даном овере уговора тужени – противтужилац ББ је пуномоћнику АА1 исплатио уговорену купопродајну цену у динарској противвредности од 1.736.000,00 динара, ступио у посед 20.10.2010.године и од тада се и даље налази у поседу тог стана. У предуговору утврђена је купопродајна цена од 70.000 ДЕМ у динарској противвредности, и приликом закључења предуговора потврђено је да је пуномоћник АА1 од купца примио износ од 7.000 ДЕМ у динарској противвредности као капару за купопродају стана, а преостали износ је купац предао пуномоћнику продавца приликом овере уговора у суду 20.10.2000. године, када је примио и кључева од стана и ушао у посед. У уговору је у (чл.1) наведено да је продавац ванкњижни власник, у чл.2 да се стан продаје у виђеном стању, у чл.4 да је продавац сагласан да се купац након овере овог уговора укњижи као власник непокретности, у чл.5 да продавац гарантује купцу да уговор није оптерећен теретима и преузима обавезу да уколико се појави исти одмах отклони о свом трошку. Овај купопродајни уговор је оверен 20.10.2000.године у Другом општинском суду у Београду под Ов.бр.15540/00, а потписао га је и закључио у својству пуномоћника продавца, АА, његов син АА1, по пуномоћју овереном у Другом општинском суду у Београду под Ов.бр.12079/00 дана 16.10.2000. године. Према садржини овог спорног пуномоћја, АА је овластио свог сина АА1 да у његово име закључи предуговор и уговор о купопродаји стана, исти овери у суду, прими капару и купопродајну цену за двособан стан аа, у згради саграђеној на кат.парцели _ као и да поднесе захтев Министарству финансија за добијање сагласности ради овере уговора о купопродаји.

У току поступка, вештачењем преко вештака за графологију и графоскопију ВВ, њеним изјашњењима на примедбе које су странке имале у току поступка, као и изјашњењем на рочишту, и из налаза и мишљења вештака Јожефа Береца од 06.05.2014. године као и његовом изјашњењу на расправи 27.02.2015. године, је утврђено да тужилац АА није потписао спорно пуномоћје. Вештаци су утврдили да спорни потписи на име АА који се налазе на приложеним фотокопијама специјалног пуномоћја и рубрици у књизи овере под

бројем Ов.бр.12079/00 од 16.10.2000. године, није написао тужилац АА. Вештак ВВ је закључила да спорни рукописи не садрже изражене карактеристике намерног подешавања или мењања рукописа. Вештак ВВ није могла да одређенији закључак да ли је АА1 написао спорне потписе у пуномоћју у књизи овере због тога што није имала оригинални потпис АА1 који би служио за упоређивање. АА1, након што је узео купопродајну цену од туженог – противтужиоца ББ, се више ником није јављао, са њим нико није у контакту, непознатог је пребивалишта и у овом поступку му је суд поставио привременог заступника из реда адвоката. Тужилац АА је запослен као возач у Аустрији и у периоду када је сачињено и оверено спорно пуномоћје 16.10.2000. године је био у Аустрији, а што је суд утврдио увидом у његов пасош. СС1, референт овере, који је оверио спорно пуномоћје, је у својству сведока дао исказ да приликом овере увек има у виду личне карте даваоца пуномоћја, да гледа слику са личних карти и да податке из личне карте уноси у књигу овере. Из исказа тужиоца је утврђено да је његов син АА1 у октобру 2002. године изашао из затвора, последњи пут га је видео у августу 2000. године, не зна и не занима га где му се син налази. Кључеве од стана је имао он, кћерка ААК и син АА1, а лична карта је била код њега у време овере спорног пуномоћја.

Полазећи од изложеног чињеничног стања, позивајући се на одредбе члана 89, 90, 103, 214 и 210 Закона о облигационим односима, првостепени суд је закључио да с обзиром да спорно пуномоћје није потписао тужилац, то је пуномоћје ништаво, у смислу члана 103 Закона о облигационим односима, а како је ништаво пуномоћје, ништав је и правни посао који је закључен на основу таквог пуномоћја, јер не постоји воља властодавца – тужиоца да се у његово име и за његов рачун закључи такав правни посао – уговор о купопродаји спорне непокретности, због чега је утврдио да је уговор о купопродаји стана ништав и одлучио као у ставу првом изреке побијане пресуде. Како тужени без икаквог правног основа користи стан у смислу члана 5 Закона о становању, то је у обавези да тужиоцу као власнику стана сходно власничким овлашћењима, која има у смислу Закона о основама својинскоправних односа, преда напред наведени стан ослобођен од свих лица и ствари и одлучио као у ставу другом изреке побијане пресуде. Првостепени суд је одбио као неоснован тужбени захтев за исплату накнаде за коришћење стана у износу од 500 ДЕМ месечно, почев од дана подношења тужбе па до иселења, с обзиром да висина тако постављеног тужбеног захтева није утврђена, а како тужилац, на коме је терет доказивања, није предложио вештачење чиме би доказао висину тужбеног захтева и правни основ, због чега је одлучио као у ставу трећем изреке побијане пресуде. Сходно оваквој одлуци, сматрајући да је тужилац АА успео у спору по тужби, то је обавезан тужени ББ да надоклади трошкове парничног поступка и одлучено као у ставу 4 изреке побијане пресуде.

Одлучујући о противтужбеном захтеву туженог-противтужиоца ББ, првостепени суд је пошао од тога да је у овој парници утврђено да је ништав уговор о купопродаји спорног стана на основу кога тужени-противтужилац ББ тражи да се утврди да је постао власник, па како последично ништав правни

посао не може бити ваљан правни основ за стицање траженог права својине, то је одбио његов противтужбени захтев за стицање права својине на спорном стану и одлучио као у ставу петом изреке побијане пресуде. Првостепени суд је обавезао друготуженог АА1 да противтужиоцу ББ на име стицања без основа исплати износ од 1.736.000,00 динара, односно за износ који је тужени-противтужилац ББ предао туженом АА1 на име купопродајне цене коју је примио и за коју се овај неосновано обогатио, па је применом члана 210 ЗОО одлучио као у ставу шестом изреке побијане пресуде. Првостепени суд је одбио противтужбени захтев којим је тражено да тужилац-противтужени АА заједно са туженим АА1, солидарно врати туженом-противтужиоцу ББ на име неоснованог обогаћења износ купопродајне цене коју је примио друготужени АА1, с обзиром да АА тај новац није примио, нити је новац узет у његово име и за његов рачун, нити је он икада дао пуномоћје за продају стана и пријем новца или закључења уговора или предуговора, и одлучио као у ставу седмом изреке. Трошкове поступка по противтужбеном захтеву обавезан је да сноси друготужени, јер је у односу на њега усвојен противтужбени захтев.

Имајући у виду изложено, правилно је првостепени суд, с позивом на одредбу члана 89, 90 и 103 Закона о облигационим односима, закључио да је ништаво пуномоћје оверено у Другом општинском суду у Београду под Ов.бр. 12079/00 од 16.10.2000. године, на основу ког је друготужени АА1 закључио предметни уговор о купопродаји (као и предуговор) о куповини предметног стана у коме је наведено да је уговор закључен по овлашћењу тужиоца, и правилно утврдио да је уговор о купопродаји закључен са ништавим пуномоћјем ништав правни посао, да не производи правно дејство, те да ништав правни посао не може бити ваљан правни основ за стицање права својине купца ББ на спорном стану, а како нема неки правни основ за стицање права својине у складу са чл.20 Закона о основама својинскоправних односа то није основан у том делу противтужбени захтев.

Како је у току поступка утврђено да се друготужени по противтужби, АА1, неосновано обогатио на рачун туженог-противтужиоца ББ, јер је примио купопродајну цену из ништавог правног посла, односно по правном послу који је касније отпао, то га је правилно суд обавезао да тај износ врати са законском затезном каматом почев од 20.10.2000. године, као дана закључења ништавог правног посла. Правилно је првостепени суд одбио и тужбени захтев туженог-противтужиоца ББ којим је тражио да суд обавезе тужиоца-противтуженог АА да солидарно са туженим АА1 плати на име неоснованог обогаћења износ купопродајне цене коју је АА1 примио, јер је правилно нашао да АА није примио купопродајну цену, нити је новац узет у његово име и за његов рачун, нити је дао пуномоћје за закључење овог правног посла, па како се није неосновано обогатио то нема обавезу враћања купопродајне цене коју није ни примио.

Правилна је и одлука првостепеног суда садржана у ставу трећем изреке којим је одбијен тужбени захтев тужиоца АА којим је тражио да се обавезе

тужени ББ да му плати накнаду за коришћење стана, а разлоге које је дао првостепени суд као правилне, прихвата и овај суд.

Имајући у виду наведено, Апелациони суд сматра да одлука садржана у ставу првом, трећем, петом, шестом и седмом изреке је правилна, супротно наводима жалбе првостепени суд је на потпуно и правилно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право, и за своју одлуку дао ваљане, јасне и непротивречне разлоге, које у овом делу у свему као правилне прихвата и другостепени суд.

Нису основани наводи жалбе тужиоца АА у односу на став трећи изреке побијане пресуде да није било нужно вештачење од стране вештака финансијске струке, јер су опште познате чињенице о висини месечног закупа стана на тој локацији, с обзиром да у току поступка, применом правила о терету доказивања, тужилац није доказао основаност у погледу висине овако постављеног тужбеног захтева.

Нису основани наводи жалбе туженог-противтужиоца ББ да несавесност тужиоца утиче на ваљаност спорног правног посла и утврђену ништавост, због тога што на ништавост суд пази по службеној дужности и на њу се може позвати свако заинтересовано лице (у овом случају се позвао тужилац АА), а све како је прописано чланом 109 ЗОО. Ништав правни посао не производи правно дејство, па је у односу на овај став изреке побијане пресуде без утицаја позивање туженог-противтужиоца ББ на одредбу члана 33 Закона о основама својинскоправних односа. Без утицаја су и наводи жалбе да се у конкретном случају ради о добро смишљеној превари тужиоца АА и његовог сина АА1, због тога што у току поступка тужени-противтужилац ББ није доставио доказ да су тужилац АА и његов син АА1 у неком кривичном поступку осуђени за превару, а с обзиром на правило о терету доказивања ове чињенице.

Нису основани ни наводи жалбе привременог заступника туженог АА1 да је суд прекорачио тужбени, односно противтужбени захтев. Ово стога што је првостепени суд нашао да није основан први противтужбени захтев за стицање права својине (јер купац нема ваљан правни основ), али је основан захтев да му тужени АА1 врати купопродајну цену, односно стечено без основа, јер је уговор о купопродаји проглашен ништавим. Без утицаја су наводи жалбе да је уговор о купопродаји евентуално требало поништити као противан принудним прописима, због тога што без обзира на разлоге ништавости уговора о купопродаји, правне последице ништавог уговора су исте. Без утицаја су наводи жалбе да је купац ББ поступао несавесно, јер је требало да изврши увид у земљишну књигу, због што је овај стан купљен преко агенције, што је у уговору наведено да стан није укњижен на власника продавца, да је између продавца и пуномоћника закључен уговор о поклону, тако да се ти наводи поклапају са стањем које је било у земљишним књигама, а то је, како је првостепени суд утврдио из власничког листа ЗКУЛ. __, да је земљишнокњижни власник АА1. Без утицаја су наводи жалбе да није у току поступка доказано да је АА1 потписао

спорно пуномоћје, с обзиром да је неспорно утврђено да се на пуномоћју не налази потпис властодавца, па је без значаја за правне последице ништавости таквог пуномоћја, да ли је потпис фалсификовао друготужени АА1 или неко треће лице. Осим тога утврђено је да је друготужени АА1 предао суду то пуномоћје и да је на основу таквог пуномоћја као пуномоћник закључио уговор о купопродаји, примио купопродајну цену и његовим поступањем, односно закључењем ништавог пуномоћја, дошло до закључења ништавог правног посла и због чега купац, односно овде тужени-противтужилац ББ није постао власник стана за који је исплатио купопродајну цену, ушао у посед и није скривио ништавост предметног уговора и као савесни купац је ушао у посед стана.

Како су и сви остали наводи жалбе у односу на наведене ставове без утицаја, то је Апелациони суд у Београду, имајући у виду наведено, одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде, применом члана 375 ЗПП.

Имајући у виду утврђено чињенично стање које се наводима жалбе не доводи у сумњу, Апелациони суд у Београду сматра да се не може прихватити као правилна одлука првостепеног суда из става другог побијане пресуде којом обавезан тужени да преда стан тужиоцу, а последично ни став четврти који се односи на трошкове поступка, због тога што се тужени-противтужилац ББ понашао као савесна уговорна страна и савесни купац, у потпуности исплатио купопродајну цену, ушао у посед стана и у стану се налази од закључења спорног уговора 20.10.2000. године. Ово стога, што првостепени суд није водио рачуна о правилној примени одредбе чл.104 ст.3 ЗОО која прописије да ће суд приликом одлучивања водити рачуна о савесности једне, односно обеју страна, о значају угроженог добра или интереса, као и моралним схватањима.

Како је тужени-противтужилац ББ савесна страна а утврђеном ништавошћу уговора угрожено му је једно од најбитнијих права право на стан, на имовину и дом, то у конкретном случају има места примени чл.8 став 1 и 2 Европске конвенције о заштити људских права и основних слобода, који прописује да свако има право на поштовање свог приватног и породичног живота, дома и преписке, а ставом 2 истог члана да јавне власти се неће мешати у вршење овог права, сем ако то није у складу са законом и неопходно у демократском друштву и интересу националне безбедности, јавне безбедности или економске добробити земље ради спречавања нереда или криминала, заштите здравља или морала или ради заштите права и слобода других. Ништавошћу уговора, коју није скривио, тужени-противтужилац ББ је доведен противзаконитим радњама и правним пословима у ситуацију да остане и без стана и без новца који је предао друготуженом на име купопродајне цене за стан. Све док му друготужени АА1 не врати стечено без основа, односно купопродајну цену коју је примио по основу ништавог уговора, тужени-противтужилац неће моћи да купи други стан, те у уколико би предао стан тужиоцу АА, остао би и без стана и без новца који је дао друготуженом, а самим тим и зајемченог права права на дом. С обзиром да је друготужени, који је обавезан да врати примљено без основа, непознатог боравишта, а по наводима

његовог оца ради се о осуђиваном лицу без посла и занимања, то у таквим околностима је неизвесно да ли ће и када вратити дуговано, а све док не врати дуговано, тужени--противтужилац ББ не може остварити право на дом. Последице ништавости и обострано враћање из ништавог правног посла подлежу истовременом испуњењу и враћању, па када друготужени који је као пуномоћник примио купопродајну цену врати оно што је примио из ништавог правног посла, онда ће се стећи услови да тужени врати стан у који се уселио по основу истог тог правног посла.

Осим тога, тужилац АА није уписан као власник предметног стана, већ се као власник и даље води тужени АА1, па тужилац АА нема сва овлашћења из члана 37 ст.2 Закона о основама својинскоправних односа да тражи иселјење туженог и предају стана у посед, јер власник мора доказати да на ствари чији повраћај тражи има право својине, што тужилац није доказао, јер није уписан у катастар непокретности као власник.

Имајући у виду наведено, Апелациони суд у Београду је преиначио одлуку првостепеног суда из става другог изреке и одбио тужбени захтев тужиоца АА којим је тражио да се обавезе тужени ББ да се исели из предметног стана и стан преда тужиоцу.

Апелациони суд оваквом захтеву није могао да пружи заштиту, јер је тужени-противтужилац у опасности да изгуби право на дом, а опасност ће престати враћањем купопродајне цене, односно стицањем услова да купи други стан и оствари право на дом на том другом стану.

Имајући у виду наведено, одлучено је као у ставу другом изреке, применом члана 380 тачка 4 ЗПП.

Сходно изнетом, не може се прихватити ни као правилна одлука првостепеног суда којом је обавезан друготужени ББ да тужиоцу АА на име трошкова спора исплати износ од 580.480,00 динара, већ Апелациони суд сматра да, с обзиром на успех странака у спору по тужби тужиоца АА против туженог ББ, свака страна треба да сноси своје трошкове парничног поступка, сходно одредби члана 149, 150 и 161 Закона о парничном поступку. Имајући у виду наведено, одлучено је као у ставу другом изреке ове пресуде, применом члана 380 тачка 4 ЗПП у вези са 387 тачка 3 ЗПП.

Апелациони суд је потврдио и одлуку о трошковима поступка садржана у ставу осмом изреке побијане пресуде, с обзиром да је првостепени суд ову одлуку донео правилном применом члана 149 и 150 ЗПП, а извршено преиначење није утицало на висину ових трошкова.

Одлучујући о захтеву парничних странака изнетих у жалбама да траже трошкове другостепеног поступка, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове другостепеног поступка, а с обзиром на успех странака у спору,

сходно члану 161 ЗПП.

Председник већа-судија
Владислава Милићевић с.р.

За тачност отправака
управитељ писарнице
Јасмина Ђокић