



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 3055/23**  
**3.11.2023. године**  
**Београд**

**У И М Е Н А Р О Д А**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Марине Јакић, председника већа, Ивана Илића и Весне Целетовић Цуцић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Александар Павловић, адвокат из Београда, ул. Кнеза Милоша бр. 79, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Милорад Томић, адвокат из Београда, ул. Змај Јовина бр. 2/2, ради исељења, вредност предмета спора 501.000,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П. 13107/21 од 06.03.2023. године исправљене решењем Другог основног суда у Београду П. 13107/21 од 17.07.2023. године, у седници већа одржаној дана 03.11.2023. године, донео је

**П Р Е С У Д У**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиоца АА из ... и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П. 13107/21 од 06.03.2023. године исправљена решењем Другог основног суда у Београду П. 13107/21 од 17.07.2023. године.

**Образложење**

Побијаном пресудом Другог основног суда у Београду П. 13107/21 од 06.03.2023. године ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд обавезе туженог да се са свим лицима и стварима исели из стана бр. ..., у другом улазу, на шестом спрату стамбене зграде бр. ... у улици ...у ..., површине 33,88м<sup>2</sup> и да тако испражњен стан преда тужиоцу на несметано коришћење. Ставом другим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд обавезе туженог да тужиоцу преда у државину једно гаражно место, површине 16,90м<sup>2</sup>, које се налази у објекту стамбене зграде у улици ... у ..., изграђено на катастарској парцели ..., КО ... Ставом трећим изреке обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 308.913,00 динара са затезном каматом почев од дана наступања услова за извршење па до коначне исплате.

Тужилац је благовремено против наведене пресуде изјавио жалбу из свих законом прописаних разлога. Трошкове другостепеног поступка није тражио.

Тужени је доставио одговор на жалбу. Трошкове другостепеног поступка није

тражио.

Другостепени суд је, испитујући побијану пресуду у оквиру законских овлашћења прописаних одредбом чл. 386 ЗПП, утврдио да жалба тужиоца није основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка прописане одредбом чл. 374 ст. 2 тач. 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности. Неосновано се жалбом тужиоца указује да је пресуда захваћена битном повредом одредаба чл. 374 ст. 2 тач. 12 ЗПП, јер је пресуда довољно образложена, непротивречна и нема недостатака због којих се њена правилност не би могла испитати.

Према утврђеном чињеничном стању дана 17.06.2004. године закључен је уговор о заједничкој изградњи између ВВ, ГГ и ДД, као инвеститора и носиоца права, и ГП “...” доо ..., чији је заступник извршни директор ЂЂ, као суинвеститора, ради изградње објекта спратности По+П+6+Т на катастарској парцели ..., КО ..., у улици ... у ..., површине 2.588,59м<sup>2</sup> по основу ког инвеститорима у будућем објекту припада 225м<sup>2</sup>, а суинвеститору сва преостала површина објекта. По основу закљученог уговора и анекса истог инвеститорима као носиоцима права на парцели припао је одређени број посебних делова објекта у наведеној стамбеној згради.

Привредно друштво ГП “...” доо ... је на основу решења о одобрењу за изградњу Града Београда, Градске управе, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове од 21.10.2005. године, које је постало правноснажно дана 28.11.2005. године, преко ангажованих подизвођача, отпочело градњу објекта, али никада није завршило објекат по систему “кључ у руке”, нити је за исти прибавило употребну дозволу, нити је објекат и посебне делове објекта уписало у РГЗ.

Дана 08.05.2006. године пред Четвртим општинским судом у Београду оверен је уговор о купопродаји непокретности између ГП “...” доо ..., чији је заступник директор ЂЂ, као продавца са једне стране и ЕЕ, као купца са друге стране, чији предмет представља, између осталих, предметни стан бр. ... у улици ... у ..., а који уговор је споразумом о раскиду уговора раскинут дана 01.10.2007. године и оверен код Другог општинског суда у Београду.

ГП “...” доо..., чији је заступник директор ЂЂ, као продавац са једне стране и ТУП “...” о.д. – ..., као купац са друге стране, закључили су дана 24.05.2007. године предуговор о купопродаји непокретности и то предметног стана бр. 17 у улици ... у ..., по купопродајној цени од 40.000,00 евра, а што представља вредност радова водовода и канализације које је купац извео на објекту.

Анекс 3 уговора о међусобним правима и обавезама закључен је између ГП “...” доо ..., чији је заступник директор ЂЂ, као првог уговарача и Привредног друштва “...” доо ..., чији је заступник директор ЖЖ, као другог уговарача, чији је заступник директор ЖЖ, по основу ког уговора су другом уговарачу припали у својину станови бр. 9 и бр. 17 на другом улазу стамбене зграде бр. ... у улици ... у ... дана 21.08.2007. године.

Привредно друштво "... д.о.о. ..., чији је заступник директор ЖЖ, као продавац са једне стране и ЗЗ, као купац са друге стране, закључили су дана 22.08.2007. године уговор о купопродаји непокретности чији предмет представља једно гаражно место и предметни стан бр. 17, на другом улазу, на шестом спрату стамбене зграде бр. ... у улици ... у ..., површине 33,88 м<sup>2</sup>. Купац ЗЗ није тражио нити је извршио проверу документације по основу које је продавац "... д.о.о. ... стекао право на стану у изградњи, јер је имао поверење у продавца.

ГП "... доо ... извршио је промену пословног имена у ГП "... доо ... решењем АПР од 03.09.2007. године и уместо ранијег директора ИИ уписан је директор ЖЖ.

Дана 26.09.2007. године пред Другим општинским судом у Београду закључен је уговор о купопродаји између ГП "... доо ..., чији је заступник директор ЖЖ, као продавца са једне стране и ЈЈ, као купца са друге стране, а чији предмет представља предметни стан бр. 17, на другом улазу, на шестом спрату стамбене зграде бр. ... у улици ... у ..., површине 33,88 м<sup>2</sup>, и једно паркинг место, површине 16,90 м<sup>2</sup>, по купопродајној цени за компензацију за већ испоручени грађевински материјал у вредности од 1.200.000,00 динара. ЈЈ је након закључења уговора погледао наведени стан и на улазу у исти поставио тесарска врата која је закључао катанцем иако стан није био завршен обзиром да нису биле постављене плочице, паркет и радијатори. Нешто касније ЈЈ поставио је блиндирана улазна врата на предметни стан и на њима ставио натпис са својим именом и презименом.

Дана 03.10.2007. године ГП "... доо ..., чији је заступник директор ЖЖ, издало је потврду ЈЈ да је исти исплатио целокупну купопродајну цену предметног стана и једног паркинг места.

Адвокат туженог Горан Живковић извршио је проверу правне документације ЈЈ и када је утврдио да је правна документација уредна и да је продавац у државини спорног стана ЈЈ, као продавац са једне стране и ББ, као купац са друге стране, закључили су уговор о купопродаји непокретности који је оверен код Трећег општинског суда у Београду дана 16.10.2007. године чији предмет представља предметни стан и једно паркинг место за купопродајну цену од 55.000,00 евра и рок усељења је био предвиђен 01.06.2008. године.

ЗЗ, као продавац са једне стране и тужилац АА, као купац са друге стране, закључили су уговор о купопродаји који је оверен код Петог општинског суда у Београду дана 30.06.2008. године, чији предмет представља предметни стан и гаражно место за купопродајну цену од 40.000,00 евра. Адвокат Рајко извршио је проверу правне документације, али тужилац не зна да ли је његов адвокат утврдио да постоји правна генеза о стану.

ЈЈ није формално правно уведен у државину предметног стана од стране инвеститора, јер је инвеститор прекинуо извођење радова на предметној стамбеној згради и нестао, а због чега су станари били принуђени да сами уђу у државину својих станова и заврше све потребне радове како би исте оспособили за становање. ЈЈ је поставио блиндирана врата, што је потврдио сведок ВВ и то је било у време закључења

уговора са туженим. Туженог је у државину предметног стана увео ЈЈ јуна месеца 2008. године, као и у државину купљеног гаражног места. Тужени је платио порез на пренос апсолутних права по закљученом уговору о купопродаји по решењу Министарства финансија, ПУ, Филијале Вождовац од 21.07.2009. године, а ВВ, управнику стамбене заједнице, накнаду за стан и то: 200,00 евра за завршетак зграде, 400,00 евра партиципације за трафо станицу, 300,00 евра за пројекат трафо станице и електро пројекат и 480,00 евра за пројекат изведеног стања објекта за потребе легализације. Тужени комуналне трошкове ЈКП “Инфостан” плаћа почев од новембра месеца 2013. године, а уговор са “ЕДБ Београд” за гарантовану испоруку електричне енергије закључио је 16.01.2014. године. Тужилац није током поступка доставио доказ да је платио порез на пренос апсолутних права, нити да је сносио трошкове завршетка заједничких радова на објекту.

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, па су самим тим неосновани наводи жалбе тужиоца да је суд учинио битну повреду одредбе парничног поступка прописану чл. 374 ст. 1 ЗПП у вези одредби чл. 8 истог закона. Наводима жалбе тужиоца чињенично стање није доведено у сумњу, нити је тужилац истицао нове чињенице, нити је предлагао нове доказе под условима прописаним одредбом чл. 372 ЗПП.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је оценио да је тужбени захтев тужиоца неоснован, имајући у виду да се у конкретном случају ради о постојању више правних послова ради стицања права својине на истој непокретности, у каквој правној ситуацији суд о јачем праву одлучује применом начела морала, савесности и поштења и начела забране злоупотребе права.

ЈЈ је први стицалац и први савесни држалац предметног стана по предуговору од 24.05.2007. године и по основу уговора о купопродаји непокретности од 26.09.2007. године од правног следбеника ГП “...” доо ..., односно пре него што је исти стан наведено привредно друштво отуђило привредном друштву “...” д.о.о.... ЗЗ, правни претходник тужиоца, приликом куповине предметног стана није био савестан стицалац обзиром да није извршио проверу да ли је спорни стан већ био предмет раније продаје, нити је извршио проверу да ли је неко лице у државини стана који купује. Такође ни тужилац није савестан стицалац спорног стана, јер је провером могао утврдити да је стан већ био предмет продаје и да је у државини стана други купац. Тужилац након куповине спорног стана и паркинг места није покушао да надлежним органима пријави насталу промену носиоца права својине, нити се обраћао другим службама ради регулисања било каквих права и обавеза на спорној непокретности, док је тужени доставио доказе из којих произилази да је тужени поступао савесно обзиром да је регистровани купац електричне енергије, да рачуни “ЈКП Инфостана” гласе на његово име као корисника комуналних услуга, да је тужени платио порез на пренос апсолутних права, као и да је тужени учествовао у заједничким трошковима станара зграде како би се иста оспособила за нормалан живот (увођење струје, легализација, итд.). Тужилац и његов правни претходник нису проверили и нису се уверили у поседовна стања непокретности коју купују, па се не могу сматрати ни савесним и претпоставља се да су знали или могли знати да је та непокретност већ раније отуђена неком другом лицу. Насупрот томе тужени, који је све време поступао савесно, ни на који начин није могао

знати да је стан који је купио од ЈЈ био предмет друге продаје. Првостепени суд је закључио да је тужени странка са јачим правом обзиром да је као савесни стицалац од стране свог продавца и уведен у државину спорне непокретности за коју је платио порез на пренос апсолутних права, трошкове завршетка стана и заједничке трошкове на прикључењу објекта на електромрежу и легализацију.

Првостепени суд је на потпуно и правилно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право када је одбио тужбени захтев тужиоца у ставу првом изреке побијане пресуде имајући у виду да у конкретном случају не постоје законски основ за иселење туженог из предметног стана како то предвиђа одредба чл. 37 Закона о основама својинскоправних односа.

Такође је првостепени суд правилно одлучио у ставу другом изреке побијане пресуде када је по правилима о терету доказивања из чл. 231 ЗПП одбио тужбени захтев за предају у државину једног гаражног места, површине 16.90 м<sup>2</sup>, које се налази у објекту стамбене зграде у ул. ... у ..., јер у уговору о продаји непокретности од 22.08.2008. године предмет продаје није индивидуално одређен, нити је одредив описом да исти представља “једно гаражно место у објекту” без тачне ознаке и површине истог.

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

Неосновани су наводи жалбе тужиоца да првостепени суд није утврдио чињеницу да ли је предметна непокретност уопште предата у државину туженом. Ово са разлога што је првостепени суд чињеницу државине туженог на предметним непокретностима узео као неспорну, јер је тужилац поднео тужбу против туженог, као лица које је у државини предметних непокретности и тражио петитумом тужбеног предлога да му тужени преда спорне непокретности. Додатно, првостепени суд је правилно утврдио да је ЈЈ први ушао у државину предметног стана на чијем улазу је поставио прво тесарска врата која је закључао катанцем, а касније на улазу у стан је поставио блиндирана врата на која је истакао своје име и презиме, као и да је ЈЈ током јуна месеца 2008. године увео у државину предметног стана туженог.

Без утицаја су жалбени наводи тужиоца да првостепени суд није ценио чињеницу да је уговор који је закључио правни претходник туженог ЕЕ споразумно раскинут, те да исти нема правно дејство у односу на парничне странке, као и да првостепени суд није ценио од каквог је значаја споразум у односу на питање савесности парничних странака. Ово са разлога што је уговор о купопродаји непокретности закључен између ГП “...” доо ..., као продавца са једне стране и ЕЕ, као купца са друге стране, чији је предмет представљао, између осталих, и стан бр. 17 у улици ... у ..., који је оверен код Четвртог општинског суда у Београду 08.05.2006. године споразумно раскинут уговором о раскиду који је оверен код Другог општинског суда у Београду дана 01.10.2007. године, а по основу ког уговора је ГП “...” доо ... имао право поново да располаже предметним станом, а што је и учинио предуговором о купопродаји непокретности од 24.05.2007. године и његов правни следбеник уговором о купопродаји од 26.09.2007. године, због чега је и издата потврда ЈЈ да је исплатио целокупну купопродајну цену 03.10.2007. године на основу које је ЈЈ ушао у државину

предметне непокретности.

Такође правилност ожалбене пресуде није доведена у сумњу жалбеним наводима тужиоца да приликом доношења побијане пресуде првостепени суд није имао у виду да је Привредно друштво "...” д.о.о. ... од ГП "...” у поступку међусобног регулисања права и обавеза знатно пре ЈЈ стекло право својине на предметном стану с обзиром да је основни уговор о регулисању међусобних права и обавеза између наведених правних лица закључен јуна месеца 2007. године, као и да је правни претходник тужиоца ЗЗ право на предметни стан стекао пре туженог, јер је уговор о купопродаји са привредним друштвом "...” д.о.о. ... закључен 21.08.2007. године. Ово са разлога што је правни претходник туженог ЈЈ предуговором о купопродаји непокретности од 24.05.2007. године који је реализован закључењем главног уговора о купопродаји 26.09.2007. године стекао право својине на предметном стану док је Привредно друштво "...” д.о.о. ... предметни стан стекло анексом 3 уговора о регулисању међусобних права и обавеза од 21.08.2007. године, односно након што је ГП "...”, као продавац, исти стан отуђило ЈЈ, правном претходнику туженог, као купцу. Тачно је да је тужени наведени стан купио након купопродаје извршене између Привредног друштва "...” д.о.о. ... и ЗЗ, али је наведена чињеница без утицаја на решење у овој правној ствари с обзиром да се јаче право цени у односу на правног претходника туженог, који је био савестан и који је право на стану како је то наведено стекао пре правног претходника тужиоца који је ушао у државину предметног стана и на исти поставио прво тесарска врата, а потом и блиндирана врата, док су правни претходник тужиоца ЗЗ и тужилац били несавесни стицаоци обзиром да је ЗЗ увидом на лицу места могао констатовати постојање закључаних тесарских врата на улазу у стан, а касније током јуна месеца 2008. године су обојица могли констатовати постојање блиндираних врата на улазу у стан са туђим именом и презименом, а тужилац није у свом страначком исказу знао да изјави у којој улици и у којој згради се налази спорни стан.

Другостепени суд је ценио и остале жалбене наводе тужиоца, али налази да су исти без битног утицаја за доношење другачије одлуке у овој правној ствари, те их посебно не образлаже.

Одлука о трошковима поступка донета је правилном применом одредаба чл. 150, чл. 153, чл. 154 и чл. 163 ЗПП.

Имајући у виду све напред наведено, а применом одредбе чл. 390 и чл. 401 тач. 2 ЗПП, одлучено је као у изреци ове пресуде.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић