



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 3384/24**  
**15.5.2025. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Татјане Лемајић, председника већа, Марије Бошковић и Слободана Керановића, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог АА из ..., чији је пуномоћник Љубиша Кесић, адвокат из Панчева, Војводе Петра Бојовића бр. 3/22, против туженог-противтужиоца ББ из ..., чији је пуномоћник Вељовић Горан, адвокат из Панчева, Максима Горког бр. 2, ради утврђења и предаје поседа, одлучујући о жалби туженог -противтужиоца изјављеној против пресуде Основног суда у Панчеву П 442/22 од 6.3.2024. године, у седници већа одржаној дана 15.5.2025. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба туженог-противтужиоца, па се **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Панчеву П 442/22 од 6.3.2024. године.

**ОДБИЈА СЕ** као неосновани захтев туженог-противтужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено да је тужилац -противтужени стекао право својине на основу купопродаје на парцели ..., површине 5685м<sup>2</sup>, пољопривредно земљиште, њива 4. класе која је уписана у лист непокретности бр. ... КО ..., што је тужени – противтужилац обавезан да призна и да трпи да се пренос права својине са његовог имена у корист тужиоца спроведе без његовог даљег питања или одобрења, а на основу ове пресуде. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован противтужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражио да се обавезе тужилац – противтужени да туженом - противтужиоцу преда у посед празну од лица и ствари парцелу бр. ..., њива 4. класе у потесу ... у површини од 56а 85м<sup>2</sup> уписану у лист непокретности бр. ... КО ... Ставом трећим изреке, обавезан је тужени — противтужилац да тужиоцу- противтуженом надокнади трошкове парничног поступка у износу 246.100,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности ове пресуде до исплате.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужени-противтужилац, побијајући је у целини, из свих законских разлога. Трошкове другостепеног поступка је опредељено тражио.

Испитујући првостепену пресуду у границама прописаним чланом 386 и 402 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да жалба туженог-противтужиоца није основана.

У спроведеном поступку првостепени суд није учинио ни једну битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности. Побижана пресуда нема недостатака због којих се не би могла испитати. Изрека пресуде је разумљива и не противречи разлозима који су наведени у погледу свих битних чињеница на јасан и непротивречан начин, а не постоји ни противречност између онога што се у разлозима пресуде наводи о садржини исправа, записника о исказима датим у поступку и самих тих исправа, па је неоснован жалбени навод туженог - противтужиоца да је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП.

Према правилно утврђеном чињеничном стању, непокретност која је уписана у листу непокретности ... КО ... и то парцела бр. ...КО ..., која се налази у потесу ..., по врсти пољопривредно земљиште, њива 4. класе, укупне површине 5685м<sup>2</sup> била је одузета од власника и пренета у друштвену својину по основу пољопривредног земљишног фонда и конфискацијом због неизвршених обавеза из обавезног откупа пољопривредних производа. У поступку за враћање откупљеног земљишта, правни следбеници ранијег сопственика откупљеног земљишта су поднели захтев за враћање земљишта Комисији за вођење поступка и доношење решења по захтеву за враћање земљишта, који је, између осталог, обухватао и предметну парцелу. Како су правни следбеници на расправи одржаној 16.9.1994. године склопили споразум којим су извршили деобу парцела у циљу да свако од њих буде власник на одређеној парцели, а не сувласник на свим парцелама које се враћају, то је решењем Комисије од 24.11.1995. године предметна парцела прешла у својину (у обиму удела 1/1) ВВ. Парцела се у природи налази паралелно са путем Панчево - Баваниште, у Старчевачком атару, у потесу ..., ...

Тужилац – противтужени је 1997. године сазнао да се продаје предметна парцела која је била била у својини ВВ и желео је да је купи, јер се иста налазила непосредно поред његове парцеле. Тим поводом је ступио у преговоре са ВВ те су дана 28.11.1997. године закључили предуговор који је за предмет имао један ланац земље која се налази у ... паралелно са путем Панчево-Ковин, у Старчевачком атару, и истог дана тужилац-противтужени је исплатио капару у износу од 900 немачких марака. Тужилац – противтужени је пар дана касније уплатио износ од још 100 немачких марака, док је преостали износ купопродајне цене у висини од 1.000 немачких марака тужилац-противтужени је исплатио 22.2.1998. године, што је потврдио сведок ГГ својеручним потписом са задње стране предуговора са напоменом да је све исплаћено. Купопродајна цена је износила укупно 2.000 немачких марака. Предуговор је својеручно потписан од стране ВВ у својству продавца, АА у својству купца и сведока ГГ. Овај предуговор

тужилац-противтужени није оверио услед финансијских потешкоћа, нити је закључио уговор о купопродаји предметне парцеле са продавцем ВВ, те је све време знао да није уписан као власник непокретности. Тужилац-противтужени је пре закључења предуговора, дао новац ВВ и ГГ да плате пореска дуговања за 11 јутара земље које су имали у власништву, а која нису имала везе са предметном парцелом, те како је био свестан да у катастру није уписан као власник, и да порез на предметну непокретност стиже на адресу продавца, сматрао је да су давањем овог новца именовани преузели обавезу на себе да плаћају порез за предметну непокретност и да је тим новцем подмирио пореске обавезе (за непокретност коју је купио) у наредних 10 година. На име пореза, тужилац- противтужени је супругу продавца ГГ дао још 4.000,00 динара за наредних пар година. Тужиоца-противтуженог је супруг продавца – ГГ увео у посед непокретности 1997. године и у њеном поседу је још увек, с тим да неколико година уназад непокретност издаје у закуп ДД.

У току 2013, године пословни партнер туженог -противтужиоца ЂЂ је понудио туженом-противтужиоцу да купи парцелу топ.бр. ... која се налази у потезу ..., површине од 56а 85м2, која је уписана у лист непокретности ... КО ... , што је он пристао, те је ЂЂ у својству законског заступника, у име и за рачун туженог – противтужиоца потписао писмено насловљено као предуговор- споразум о продаји предметне непокретности који је сачињен од стране адвоката ..., а у којем су уговорне стране ВВ у својству продавца и ББ у својству купца кога у том правном послу (закључења предуговора) заступа ЂЂ. У предуговору је наведено да је на дан 4.11.2013. године у Панчеву продавац продала купцу парцелу топ.бр. ... која се налази у потезу ..., површине од 56а 85м2, која је уписана у лист непокретности ... КО ... за купопродајну цену од 4.750 евра и да је купопродајна цена у целости исплаћена, што продавац својим потписом потврђује. Такође је наведено да се странке обавезују да писмени уговор сачине и овере пред Основним судом у Панчеву закључно са 5.12.2013. године. Предуговор -споразум својеручно је потписан од стране ЂЂ као заступника ББ и ВВ. Недуго по потписивању предуговора тужени -противтужилац је закључио да се предметна парцела не налази у комплексу Стари Тамиш (који обрађује) и да она као таква није предмет његовог интересовања. У том периоду његова кућна пријатељица ЕЕ и њен супруг су имали у плану да купе неку парцелу, али нису имали новца па им је тужени-противтужилац предложио да откупе од њега ту парцелу коју је он исплатио тако што ће периодично да му враћају новац. Како је цена продавцу била исплаћена, а није био закључен уговор о купопродаји са ББ, то су ВВ (у својству поклонодавца ) и ЕЕ (у својству купца) закључиле дисимулован уговор о поклону дана 26.12.2013. године који је сачињен од стране адвоката и чији су потписи оверени код Основног суда у Панчеву под бројем ОвЗ. 5350/13. Уговор је за предмет имао парцелу ... КО ..., уписану у лист непокретности ... КО ... Чланом 3 је уговорено да поклонодавац дозвољава да се одмах, без посебног питања и одобрења на предметној некретнини изврши пренос права власништва са њеног имена у корист и на име поклонопримца. ЕЕ није тражила од ВВ да је уведе у посед непокретности јер су овај ланац земље узели са намером да је у једном тренутку обрађују, али то нису реализовали, а како није било заинтересованих лица којима би ову непокретност давали у закуп то су након неколико година, тачније 2018. године одлучили да је продају. ЕЕ није никада ступила у посед предметне непокретности, а недуго по закључењу уговора је уписала право својине на предметној непокретности у катастарском оперативу. Након што је ЕЕ схватила да ову непокретност неће да обрађује одлучила је да је прода и понудила ју је туженом

-противтужиоцу ББ који је пристао да је купи иако се иста налазила изван комплекса Стари Тамиш који обрађује, из разлога што су власници парцела које су се налазиле у оквиру комплекса Стари Тамиш одлучили да исте продају или замене са другим парцелама које су изван комплекса, па му је из разлога вршења замене са парцелама које су у оквиру комплекса, била потребна предметна парцела. До тог момента, позајмица коју је ЕЕ узела од туженог-противтужиоца ради куповине предметне непокретности је била делимично враћена до износа од 250.000,00 динара.

Тужени – противтужилац је дана 5.6.2018. године, у својству купца, закључио уговор о купопродаји са ЕЕ и ЖЖ у својству продаваца, при чему је ЖЖ наведен као уговорна страна иако није био власник непокретности, како би као супруг дао сагласност да се непокретност прода. Предмет уговора о купопродаји је била непокретност уписана у лист непокретности бр. ... КО ..., топ. бр. ... КО ... која се налази у потесу ..., њива 4. класе, површине 56а 85м<sup>2</sup>, по врсту пољопривредно земљиште. У члану 2 уговора је наведено да купопродајна цена износи 250.000,00 динара, те да је купац (овде тужени противтужилац) исту исплатио на дан овере уговора код јавног бележника, да продавац својим потписом на уговору потврђује да је примио од купца целокупан износ купопродајне цене те да од купца нема више никаквих потраживања по основу овог уговора. У члану 3 је наведено да је продавац сагласан и да дозвољава да се купац по основу овог уговора, а без његовог даљег питања или накнадног одобрења може уписати као власник у Служби за катастар непокретности у Панчеву и у другим јавним књигама у којима се води евиденција својине на непокретностима као носилац права својине са 1/1 дела. У члану 4 је наведено да се продавац обавезује да уведе купца у посед предметне непокретности одмах након овере овог уговора код јавног бележника. Уговор је својеручно потписан од стране уговорних страна и исти је оверен код јавног бележника ... под бројем ОПУ: 424/18 дана 5.6.2018. године. Тужени-противтужилац се укњижио у катастарком оперативу као власник предметне непокретности. У посед непокретности никада није ушао, нити је ометао тужиоца-противтуженог односно закупца непокретности у коришћењу исте.

У току 2021. године запослени у фирми ..., ЗЗ је обавестио закупца предметне непокретности ДД (који је пословно сарађивао са фирмом ... чији је тужени -противтужилац био сувласник) да је та фирма власник дела парцеле, те је закупца истог упутио на тужиоца- противтуженог ради решења проблема, а закупца је наставио несметано да обрађује предметну парцелу. ЗЗ је саопштио тужиоцу -противтуженом да је као власник на предметној парцели уписан ББ, а како је парцела била у том тренутку обрађивана није тражено да се усеви скину већ је оставио тужиоца-противтуженог, односно закупца да је обрађује, у договору да по скидању усева реше ствар, али до састанка није дошло, те је тужилац-противтужени, односно закупца и даље у поседу исте, а тужилац -противтужени је покренуо предметни поступак.

Имајући у виду да је на рочишту одржаном 6.3.2024.године, на којем је закључена главна расправа, пуномоћник тужиоца одустао од предлога за саслушање сведока ВВ, а да се пуномоћник туженог придружио тим наводима, правилно је првостепени суд отклонио извођење доказа саслушањем сведока ВВ, те је неосновано указивање жалбом да наведени сведок није саслушана, а да је првостепени суд битне чињенице утврдио само на основу исказа тужиоца, с обзиром да није прихватио исказ

сведока ГГ, јер је првостепени суд у складу са одредбом члана 8 ЗПП одлучио које ће чињенице да узме као доказане по свом уверењу на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно, свих доказа као целине и на основу резултата целокупног поступка, ценећи и писане доказе и исказе и доводећи их у међусобну везу.

Правилно је првостепени суд оценио исказ сведока ГГ којем није поклатио веру у делу у којем је негирао да је тужиоцу-противтуженом продао предметну парцелу, да му исти није дао никакав новац, да није био сведок приликом закључења предуговора и да није потписан никакав документ налазећи да је исти неуверљив и контрадикторан у делу где, након што му је предочен предуговор од 28.11.1997. године, потврђује претходно негирану чињеницу да је на истом његов потпис, с обзиром да је исти у супротности са писаним доказима -предуговором од 28.11.1997. године који су потписали, поред тужиоца у својству купца, ВВ у својству продавца и ГГ у својству сведока и са признаницом о исплати 1.000 ДМ коју је потписао ГГ. Такође, правилно је првостепени суд из садржине предуговора од 28.11.1997. године, утврдио чињеницу да је закључен између ВВ у својству продавца и тужиоца - противтуженог у својству купца, а да је исти у својству сведока потписао ГГ, због чега се неосновано жалбом указује да је тужилац - противтужени предуговор закључио са ГГ као продавцем.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применио одредбе члана 10, 12, 13, 26, 45 став 1, 46 став 2, 50 став 1, 73 и 454 ЗОО, члана 4 став 4 Закона о промету непокретности, члана 20, 33 и 41 став 2 Закона о основама својинскоправних односа и закључио да је тужбени захтев тужиоца-противтуженог основан. Првостепени суд је сматрао да је предмет предуговора од 28.11.1997. године, који је одређен као један ланац земље у ..., паралелно са путем Панчево -Ковин, у Старчевачком атару, довољно одредив, ценећи одређеност предмета у складу са правом вољом парничних странака, да непокретност у коју је тужилац — противтужени уведен и по површини одговара једном ланцу земље која је предмет уговора и налази се у истом потесу у ком и парцела која је предмет предуговора, имајући у виду и да је по закључењу предуговора продавац односно њен супруг увео овде тужиоца - противтуженог у посед предметне непокретности, што указује да је тим поступком утврђена права воља уговорних страна, при чему није ни било спорно да је тужилац-противтужени у поседу предметне непокретности. Оцењујући да је за закључење уговора о продаји било потребно да поред ствари која је предмет уговора (и која мора бити у промету) буде уговорен још један битан елемент уговора – цена, првостепени суд је констатовано да су тужилац – противтужени као купац и ВВ као продавац уговорили купопродајну цену од 2.000 ДМ, коју је тужилац у целисти исплатио (што је писмено констатовано од стране супруга продавца — ГГ). Иако се предуговором не врши промет апсолутних права, (нити се на основу њега врши упис права својине у јавну књигу), првостепени суд је закључио да се у конкретном случају предуговор о купопродаји непокретности сматра пуноважним (иако није закључен у складу са чл. 465 ЗОО) јер су испуњени услови за конвалитацију у смислу одредбе чл. 4 став 4 Закона о промету непокретности који је важио у тренутку закључења предуговора у вези чл. 73 ЗОО, те да исти испуњава услове за признавање правног дејства уговора о преносу права на непокретности између носилаца права својине (иако потписи уговарача нису оверени код суда) јер промет непокретности није забрањен, предуговор је закључен у писменом облику и испуњен је у целини како од стране купца тако и од стране продавца, непокретност је стечена у границама закона, а из утврђеног

чињеничног стања произлази да је плаћен порез на промет, и у поступку није била спорна чињеница нити је било ко од странака указивао да је закључењем истог евентуално повређено право прече куповине као ни други друштвени интерес.

Према ставу другостепеног суда, правилан је закључак првостепеног суда да писмено насловљено као предуговор од 28.11.1997.године у ствари представља писани неоверени уговор о купопродаји, који садржи све битне елементе уговора о купопродаји-предмет, који је, како правилно закључује првостепени суд одредив, и износ и начин исплате цене, а на основу којег су уговорне стране у целини извршиле уговорне обавезе као да се ради о уговору о купопродаји, што указује да су сматрале да је закључен уговор о преносу права својине, а не предуговор, тако што је парцела предата купцу у искључиву и неометану државину, а цена у целини исплаћена на уговорени начин тако што је у моменту закључења уговора исплаћен део цене у износу од 900 немачких марака, пар дана касније износ од још 100 немачких марака, а преостали износ купопродајне цене у висини од 1.000 немачких марака 22.2.1998. године. Такође, правилно је првостепени суд оценио да су испуњени услови за конвалидацију таквог уговора о промету непокретности из одредбе члана 4 став 4 Закона о промету непокретности ("Сл. гласник СРС", бр. 43/81, са каснијим изменама и допунама), важећег у време закључења уговора, с обзиром да промет предметне парцеле није био забрањен, да је уговор испуњен у целини, да је непокретност стечена у границама закона, да је плаћен порез на промет, да није повређено право прече куповине и да није повређен други друштвени интерес.

Имајући у виду да је са једне стране утврђено да је тужилац – противтужени на законит начин, по основу пуноважног уговора о купопродаји од 28.11.1997. године закљученог са тадашњим власником ВВ, стекао право својине на парцели бр. ..., да је исте године (1997. године) ступио у њен посед, да је од тада био у мирној и несметаној државини исте све до 2021. године када је обавештен о томе да је као власник уписан овде тужени-противтужилац, да је у поседу и даље, а да је са друге стране утврђено да је тужени-противтужилац стекао право својине на предметној непокретности по основу закљученог и овереног уговора о купопродаји са продавцем који је тада био уписан као власник — ЕЕ (а која је са ВВ закључила дисимулован Уговор о поклону и по основу истог се уписала у катастру као власник) и на основу тог уговора се уписао у катастру као власник, с тим да у посед непокретности никада није ушао, првостепени суд је применом одредбе чл. 41 став 2 Закона о основама својинскоправних односа закључио да у конкретном случају јачи правни основ има тужилац - противтужени који је по основу конвалидираног уговора о купопродаји био у мирном и несметаном поседу непокретности у трајању од преко 20 година (и још увек је у поседу), у односу на туженог- противтужиоца који је исходовао упис права својине у катастарском оперативу али никада није ступио у посед, при чему је, оценио и да је савестан купац непокретности оно лице које утврди и стање државине купљене непокретности, а што тужени-противтужилац у конкретном случају није учинио.

Како се у конкретном случају ради о двострукој продаји исте ствари правилно је првостепени суд применио одредбу члана 41 став 2 Закона о основама својинскоправних односа и правилно оценио да јачи правни основ има тужилац-противтужени, с обзиром да су обе парничне странке предметну парцелу стекле теретним правним пословима, а да је парцела у поседу тужиоца - противтуженог све

време од закључења уговора о купопродаји 1997.године, тако да тужени - противтужилац никада није ступио у посед исте.

Када је више лица закључило посебне правне послове ради стицања права својине на истој непокретности, о јачем праву суд одлучује применом начела савесности и поштења и начела забране злоупотребе права, како је правилно закључио првостепени суд, с обзиром да Закон о основама својинскоправних односа није посебно регулисао ко стиче право својине на непокретности у случају када је власник за исту непокретност закључио уговоре о преносу права својине са два или више купаца. Чланом 33 Закона о основама својинскоправних односа је прописано да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Из наведене одредабе, повезано са начелом приоритета земљишно-књижног права, следио би закључак да од више купаца исте непокретности право својине стиче онај који се први уписао у земљишне књиге, без обзира на то када је са власником непокретности закључио правни посао и да ли је знао или није за ранији уговор о продаји, с обзиром да се према одредби наведеног члана 33 за стицање права својине на непокретности захтева само постојање ваљаног правног посла (*iustus titulus*) и упис у јавну књигу (*modus acquirendi*). У случају када је закључен пуноважан уговор о преносу права својине, а није извршен упис права својине купца у јавне књиге, продавац остаје власник до уписа купца у јавне књиге и може пуноважно да располаже истом непокретношћу. Међутим, с обзиром на колизију између стања у јавним књигама и ванкњижног, фактичког стања, код оцене питања ваљаности стицања права својине на непокретности није довољно ослонити се само на критеријум приоритета и безрезервног поуздања у земљишно-књижно стање, већ се то питање просуђује и решава и с обзиром на савесност купца. Купац непокретности своју савесност у стицању не може оправдати само позивом на поуздање у апсолутну тачност земљишно-књижних уписа, већ је дужан да провери и поседовно стање непокретности коју жели да прибави, односно да се увери није ли земљишно-књижни власник исту непокретност већ раније другом продао. Пропусти ли ову дужну пажњу па се испостави да је спорна непокретност већ раније другом продата купац ће се сматрати несавесним, јер се у том случају узима да је знао или је могао знати да је правни посао о продаји непокретности раније закључен.

Правилно је противтужбени захтев одбијен као неоснован с обзиром да тужбени и противтужбени захтев искључују један други јер се тужбом тражи утврђење права својине, а противтужбом предаја поседа, па у ситуацији када је тужбени захтев основан тужени – противтужилац нема основ да захтева предају поседа, будући да је одредбом члана 37 Закона о основама својинскоправних односа прописано да власник може тужбом захтевати од држаоца повраћај индивидуално одређене ствари, али да мора доказати, поред чињенице да се ствар налази у фактичкој власти туженог, и чињеницу да на ствари чији повраћај тражи има право својине, што конкретно није случај.

Правилна је и одлука о трошковима поступка јер је донета правилном применом чланова 150, 153, 154 и 163 ЗПП и 277 и 324 ЗОО, важеће Таксене тарифе из Закона о судским таксама и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и тужиоцу – противтуженом су признати трошкови за радње које су биле нужне и оправдане за вођење поступка.

Из наведених разлога, на основу члана 390 и 401 тачка 2 ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде.

Пошто тужени-противтужилац није успео са жалбом, то му не припадају трошкови другостепеног поступка због чега је, на основу члана 165 став 1, у вези члана 153 ЗПП, одлучено као у ставу другом изреке ове пресуде.

**Председник већа-судија**  
Татјана Лемајић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић