



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 363/24
13.2.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Данице Косовац и Весне Секулић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Драгољуб Томашевић, адвокат из Београда, Илије Гарашанина 5/5, против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Дарко Јашаревић, адвокат из Београда, Милешевска 24/9 и “Banca Intesa” a.d. Beograd, Београд, Милентија Поповића 7б, чији је пуномоћник Немања Алексић, адвокат из Новог Сада, Грчкошколска 1, ради утврђења, одлучујући о жалбама тужиље АА и тужене “Banca Intesa” a.d. Beograd, изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 7794/17 од 28.10.2021. године, исправљене решењем истог суда П 7794/17 од 22.11.2023. године, у седници већа одржаној дана 13.2.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване жалбе тужиље АА из ... и тужене “Banca Intesa” a.d. Beograd и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 7794/17 од 28.10.2021. године, исправљена решењем истог суда П 7794/17 од 22.11.2023. године, у првом, другом, трећем, петом, шестом, седмом и осмом ставу изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 7794/17 од 28.10.2021. године, исправљена решењем истог суда П 7794/17 од 22.11.2023. године, у четвртном ставу изреке, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужени ББ из ... да тужиљи АА из ..., као сувласнику, преда у супосед непокретности – земљиште описано у трећем ставу изреке, које се налази у ... на катастарској парцели број ...уписане у лист непокретности број ... КО ..., док се у преосталом делу којим је тражено да суд обавезе туженог ББ из ... да тужиљи АА из ... преда у посед непокретности – земљиште описано у трећем ставу изреке, које се налази у ... на катастарској парцели број ... уписане у лист непокретности број ... КО ... испражњено од свих лица и ствари **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев.

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосновани захтеви тужиље АА из ... и тужене “Banca Intesa” a.d. Beograd за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 7794/17 од 28.10.2021. године, исправљеном решењем истог суда П 7794/17 од 22.11.2023. године, првим ставом изреке делимично је усвојен тужбени захтев, па је утврђено да је ништав анекс уговора о купопродаји непокретности закључен дана 25.1.2013. године између тужиље АА из ... - продавца и туженог ББ из ... - купца, оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов 11056/2013 дана 25.1.2013. године. Другим ставом изреке утврђена је ништавост заложних изјава којима је тужени ББ, у циљу обезбеђења потраживања тужене "Banca Intesa" a.d. Beograd дао сагласност да се у корист тужене "Banca Intesa" a.d. Beograd упише извршна вансудска хипотека, као и овлашћење да тужена "Banca Intesa" a.d. Beograd наплати доспела, ненаплаћена потраживања обезбеђена хипотеком из вредности непокретности и то - заложне изјаве Ов I бр. 121717/2013 оверене пред Првим основним судом у Београду дана 28.6.2013. године, којом је дата сагласност за упис извршне вансудске хипотеке првог реда на непокретности уписаној у листу непокретности број ... КО ... и то у делу од 1/3 идеалног дела катастарске парцеле број ..., подброј 2 на земљишту под зградом и другим објектом површине 3а 78м², земљишту под зградом и другим објектом површине 73 м², земљишту уз зграду и други објекат површине 4а 54м² и њиви 1. класе површине 14а 58 м², све у ..., а којом је обезбеђено потраживање тужене "Banca Intesa" a.d. Beograd према ВВ из ... у износу од 586.000 евра; - заложне изјаве Ов I.бр. 18262/2014 оверене пред Другим основним судом у Београду дана 7.4.2014. године, којом је дата сагласност за упис извршне вансудске хипотеке на непокретности и то у делу од 1/3 идеалног дела катастарске парцеле основни број ..., подброј 2 укупне површине 23а 95м² уписана у лист непокретности ... КО ..., а којом је обезбеђено потраживање тужене "Banca Intesa" a.d. Beograd према ... у износу од 400.000 евра. Трећим ставом изреке, утврђено је да је тужиља власник непокретности на катастарској парцели број ... уписаној у лист непокретности ... КО ... у ... и то 1/3 идеалног дела парцеле број ..., подброј 2 број дела парцеле 1 површине 3а 78м² културе земљиште под зградом и другим објектом, 1/3 идеалног дела парцеле број ... подброј 2 број дела парцеле 2 површине 73 м² културе земљиште под зградом и другим објектом, 1/3 идеалног дела парцеле број ... подброј 2 број дела парцеле 3 површине 32 м² културе земљиште под зградом и другим објектом, 1/3 идеалног дела парцеле број ... подброј 2 број дела парцеле 4 површине 4а 54м² културе земљиште под зградом и другим објектом, 1/3 идеалног дела парцеле број ... подброј 2 број дела парцеле 5 површине 14а 58м² културе њива 1. класе, што је тужени ББ из ... дужан да призна и трпи упис права својине у корист тужиље на описаним непокретностима пред надлежним катастром непокретности. Четвртим ставом изреке, обавезан је тужени ББ да тужиљи преда у посед непокретности које се налазе у ... на катастарској парцели број ... уписане у лист непокретности ... КО ... и то земљиште ближе описано у трећем ставу изреке пресуде, испражњене од лица и ствари. Петим ставом изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев у делу којим је тражено да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен дана 17.12.2012. године, између тужиље АА из ... - продавца и туженог ББ - купца, оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов 230101/2012 дана 21.12.2012. године. Шестим ставом изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев у делу којим је тражено да се утврди да су ништаве заложне изјаве којима је тужени ББ у циљу обезбеђења потраживања тужене "Banca Intesa" a.d. Beograd дао сагласност да се у корист тужене "Banca Intesa" a.d. Beograd упише извршна вансудска хипотека, као и овлашћење да

тужена “Banca Intesa” a.d. Beograd наплати доспела, неплаћена потраживања обезбеђена хипотеком, из вредности непокретности и то - заложна изјава Ов I.бр. 14027/2013 оверена пред Првим основним судом у Београду дана 30.1.2013. године, којом је дата сагласност за упис извршне вансудске хипотеке на непокретности - четворособном стану број 2 површине 253 м² на првом спрату породичне стамбене зграде на адреси ... на катастарској парцели број ... уписаној у листу непокретности број ... КО ..., а којом је обезбеђено потраживање тужене “Banca Intesa” a.d. Beograd према туженом ББ у износу од 640.000 евра; - заложна изјава Ов I.бр. 121717/2013 оверена пред Првим основним судом у Београду дана 28.6.2013. године, којом је дата сагласност за упис извршне вансудске хипотеке првог реда на непокретности уписаној у листу непокретности број ... КО ... у делу од 1/3 идеалног дела катастарске парцеле број ... подброј 2 на земљишту под зградом и другим објектом површине 3а 78м², земљишту под зградом и другим објектом површине 73м², земљишту уз зграду и други објекат површине 4а 54м² и њиви 1.класе површине 14а 58м², све у ..., а којом је обезбеђено потраживање тужене “Banca Intesa” a.d. Beograd према ВВ из ... у износу од 586.000 евра; - заложна изјава Ов I.бр. 18262/2014 оверена пред Другим основним судом у Београду дана 7.4.2014. године, којом је дата сагласност за упис извршне вансудске хипотеке на непокретности четворособном стану број 2 површине 253м² на првом спрату зграде на адреси ..., на катастарској парцели број ..., уписаној у листу непокретности број ... КО ... и у делу од 1/3 идалних делова катастарске парцеле основни број ..., подброј 2 укупне површине 23а 95м² уписана у лист непокретности ... КО ..., а којом је обезбеђено потраживање тужене “Banca Intesa” a.d. Beograd према ... у износу од 400.000 евра; - заложна изјава Ов I.бр. 121723/2013 оверена пред Првим основним судом у Београду дана 28.6.2013. године, којом је дата сагласност за упис извршне вансудске хипотеке на непокретности четворособном стану број 2 површине 253м² на првом спрату зграде на адреси ... на катастарској парцели број ... уписаној у листу непокретности број... КО ..., а којом је обезбеђено потраживање тужене “Banca Intesa” a.d. Beograd према ВВ из ... у износу од 586.000 евра. Седмим ставом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужиља власник непокретности четворособног стана број 2 површине 253 м² на првом спрату зграде у ... на катастарској парцели број ... уписаној у листу непокретности број ... КО ..., као и захтев да тужени ББ из ... преда тужиљи у посед наведену непокретност. Осмим ставом изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Благовремено изјављеним жалбама тужиља АА и тужена “Banca Intesa” a.d. Beograd побилјале су првостепену пресуду из свих разлога прописаних чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11...18/20) и то тужиља АА у петом, шестом, седмом и осмом ставу изреке, а тужена “Banca Intesa” a.d. Beograd у првом, другом, трећем, четвртном и осмом ставу изреке. Трошкове другостепеног поступка су тражиле.

Испитујући правилност првостепене пресуде сагласно овлашћењима предвиђеним чланом 386 Закона о парничном поступку, Апелациони суд у Београду је оценио да жалба тужиље није основана, а да је жалба тужене “Banca Intesa” a.d. Beograd делимично основана.

Током првостепеног поступка нису учињене битне повреде одредаба парничног

поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а изрека првостепене пресуде у потврђујућем делу је јасна и у њеном образложењу су дати потпуни разлози о битним чињеницама, тако да се она жалбама парничних странака неосновано побија и указивањем на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничком стању и стању у списима, дана 11.7.2012. године тужила АА је на основу пуномоћја овереног пред нотаром овластила ГГ из ... - пуномоћника да може у њено име и за њен рачун са купцем - туженим ББ да закључи и судски овери предуговор и главни уговор о продаји њеног четворособног стана бр. 2 површине 253м² на првом спрату стамбене зграде у ... у ... која се води на катастарској општини ... Тужила је наведеног пуномоћника овластила да у њено име и за њен рачун од купца може да прими капару, да може у њено име и за њен рачун код банке да отвори текући динарски и девизни рачун и да са тих текућих рачуна у банци у којој је извршена уплата купопродајне цене може да подигне у готовини купопродајну цену у целини или делимично или да налог да се део купопродајне цене трансферише на рачун у банци који ће накнадно доставити. Такође, тужила је истог овластила да у главном уговору унесе *clausula intabulandi* којом безрезервно и без њене накнадне писмене сагласности овлашћује купца - туженог ББ, да се може укњижити као власник наведеног стана у јавне књиге. Уколико се доведе у питање извршење уговора или се појаве околности које битно утичу на вољу уговорних страна у погледу испуњења уговора о купопродаји, пуномоћник ГГ је био овлашћен да без сагласности тужиле покрене поступак за раскид уговора. Пуномоћник ГГ је био овлашћен да у тужилино име и за њен рачун регулише са пореском управом обавезе које проистичу из тог правног посла уколико терете продавца, као и да сачини и потпише сва пратећа неопходна документа у вези са купопродајом наведеног стана код надлежних државних органа. На основу тог пуномоћја ГГ – пуномоћник тужиле (продавац) је дана 29.10.2012. године, закључио предуговор са туженим – купцем ББ о продаји непокретности – четворособног стана број 2 површине 253м² на првом спрату стамбене зграде број ... у ... у..., која се налази на катастарској парцели ... КО ..., којим су уговорне стране уговориле да продајна цена стана износи 800.000 евра. Констатовано је да је даном потписивања предуговора пуномоћник продавца на име капаре примио од купца 20% продајне цене што износи 160.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан потписивања предуговора. Дана 17.12.2012. године, пуномоћник тужиле – продавца ГГ и тужени ББ - купац закључили су и пред судом оверили уговор о купопродаји непокретности под Ов 23101/2012 од 21.12.2012. године, којим тужила - продавац продаје, а тужени ББ - купац купује стан број 2 у ... на првом спрату стамбене зграде по структури четворособан површине 253м² постојећи на катастарској парцели ... КО ..., констатовано је да је цена предметне непокретности 800.000 евра и да је тужени ББ - купац из личних средстава исплатио продавцу - тужили износ од 160.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС, на име капаре даном потписивања предуговора 29.10.2012. године. Уговорне стране су се споразумеле да ће након судске овере купопродајног уговора бити исплаћен износ од 640.000 евра из средстава банкарског кредита у динарској противвредности по средњем курсу НБС. Након реализације кредита тужила - продавац се обавезала да на свој депозитни рачун који ће бити отворен у банци "Intesa Beograd" депонује износ од 300.000 евра. Депоновани износ је требало да служи као

обезбеђење до момента успостављања хипотеке првог реда на четворособном стану број 2 површине 253м² у ... на првом спрату породичне стамбене зграде и достављања листа непокретности са уписаним власништвом у корист купца - туженог ББ, након чега би банка депоновани износ ставила на располагање продавцу – тужиљи, а да ће преостали износ купопродајне цене од 340.000 евра банка исплатити продавцу- тужиљи преко ТР купца. Чланом 3 уговора констатовано је да ће потврда банке о извршеном трансферу новца представљати доказ купцу да је купопродајна цена исплаћена у целости. Чланом 4 уговора констатовано је да је закључењем тог уговора тужени ББ - купац постао власник непокретности. Уговорне стране су се сагласиле да тужилца - продавац уведе купца - туженог ББ у посед предметне непокретности након судске овере тог уговора како би исти стан привео новој намени. Чланом 6 уговорне стране су се споразумеле да се након судске овере уговора о купопродаји непокретности тужени ББ - купац може уписати у лист непокретности који се води код РГЗ Службе за катастар непокретности, као власник непокретности без посебне сагласности и накнадног одобрења продавца - тужиље (*clausula intabulandi*), само на основу уговора. Према анексу уговора о купопродаји непокретности од 25.1.2013. године, овереним пред Првим основним судом у Београду под Ов 11056/2013, уговорне стране су навеле да истим допуњују уговор о купопродаји непокретности, тако што су се договориле да предмет тог уговора поред наведеног четворособног стана од 253м² буду и следеће непокретности на катастарској парцели ... и то - 1/3 идеалног дела парцеле бр. 1 површине 3а 78м² по култури земљиште под зградом и другим објектом, 1/3 идеалног дела парцеле бр. 2 површине 73м² по култури земљиште под зградом и другим објектом, 1/3 идеалног дела парцеле бр. 3 површине 32м² по култури земљиште под зградом и другим објектом, 1/3 идеалног дела парцеле бр. 4 површине 4а 54м² по култури земљиште уз зграду и други објекат, 1/3 идеалног дела парцеле бр. 5 површине 14а 58м² култура њива прве класе, те да тужилца - продавац преноси у својину туженом ББ - купцу наведене непокретности за цену од 800.000 евра која ће се исплатити како је описано у члану 2 и 3 основног уговора о купопродаји непокретности. Чланом 3 анекса у вези са чланом 6 основног уговора о купопродаји овлашћен је тужени ББ - купац да се само на основу анекса може уписати као власник на предметним непокретностима код РГЗ Службе за катастар непокретности без посебне сагласности и одобрења продавца (*clausula intabulandi*). Тужени ББ је уписан код надлежне службе за катастар непокретности као власник непокретности – четворособног стана број 2 на првом спрату стамбене зграде у ..., на катастарској парцели бр. ... КО ... са уделом 1/2 идеалног дела, као и на земљишту - 1/3 идеалног дела парцеле бр. 1 површине 3а 78м², 1/3 идеалног дела парцеле бр. 2 површине 73м², 1/3 идеалног дела парцеле бр. 3 површине 32м², 1/3 идеалног дела парцеле бр. 4 површине 4а и 54м² и 1/3 идеалног дела парцеле бр. 5 површине 14а 58м², културе њиве I класе, све на адреси ..., све уписано у лист непокретности ... КО ...

Тужени ББ је дана 26.2.2013. године, као власник непокретности на основу заложне изјаве Ов 14027/2013, оверене пред Првим основним судом у Београду дана 30.1.2013. године, на четворособном стану бр. 2 стамбене зграде у ... уписао хипотеку у корист тужене банке ради обезбеђења новчаног потраживања које наведена банка има према дужнику ББ у износу од 640.000 евра на име уговора о стамбеном кредиту. Даном 6.9.2013. године уписана је хипотека у корист тужене Banca Intesa a.d. Beograd ради обезбеђења новчаног потраживања које наведена банка има према дужнику ВВ у износу од 586.000 евра на име уговора о потрошачком кредиту на основу заложне

изјаве Ов 121717/2013 оверене 28.6.2013. године, на 2/3 идеалног дела катастарске парцеле број ... – земљиште на адреси ... и то - катастарске парцеле бр. 1 површине 3а 78м2, катастарске парцеле бр. 2 површине 73м2, катастарске парцеле бр. 3 површине 32м2, катастарске парцеле бр. 4 површине 4а 54м2 и катастарске парцеле бр. 5 површине 14а 58м2 културе њиве I класе. Дана 7.4.2014. године тужени ББ је пред Другим основним судом у Београду оверио заложну изјаву Ов 18262/2014 на основу које је на 2/3 идеалног дела катастарске парцеле број ... укупне површине 23а 95м2 на адреси ..., дана 11.5.2015. године уписана хипотека у корист тужене Banca Intesa a.d. Beograd ради обезбеђења новчаног потраживања које наведена банка има према дужнику ... у износу од 400.000 евра на име уговора о кредиту, као и хипотека на четворособном стану бр. 2 који се налази на првом спрату зграде на истој адреси. Дана 28.6.2013. године оверена је заложна изјава Ов 121723/2013 пред Првим основним судом у Београду на основу које је на стану бр. 2 на првом спрату стамбене зграде у ... дана 6.8.2013. године уписана хипотека у корист Banca Intesa a.d. Beograd, ради обезбеђења новачног потраживања које наведена банка има према дужнику ВВ у износу од 586.000 евра на име уговора о потрошачком кредиту.

Према потврди овереној пред нотаром ... у Цетињу под Ов 35/2013 од 31.1.2013. године, тужилца је увидом у налог за исплату Banca Intesa a.d. Beograd број 6573, број рачуна и партије ..., као и у потврду њеног пуномоћника ГГ о пријему купопродајне цене, потврдила пријем купопродајне цене за четворособни стан број 2 површине 253м2 на првом спрату стамбене зграде у ... на катастарској парцели број ... КО ..., који је продат туженом ББ по уговору овереном пред Првим основним судом у Београду Ов 230101/2012. Потврда је издата на захтев "Banca Intesa" a.d. Beograd. Према потврди овереној пред Првим основним судом у Београду дана 28.1.2013. године под Ов 11903/2013 ГГ је потврдио да је у својству пуномоћника тужилце од купца њених некретнина – туженог ББ по основу уговора о купопродаји непокретности овереног пред Првим основним судом у Београду под Ов 230101/2012 од 21.12.2012. године и на основу анекса тог уговора од 25.1.2013. године, који се односе на продају стана бр. 2 површине 253м2 на првом спрату стамбене зграде у ... на катастарској парцели број ... КО ..., примио купопродајну цену на руке означену у члану 2 уговора о купопродаји непокретности. Потврда је издата на захтев Banca Intesa a.d. Beograd у складу са одредбама члана 2 и 3 уговора о продаји непокретности.

Према изјави туженог ББ, овереној пред јавним бележником ... УОП 5615/2016 од 3.8.2016. године, као купац стана површине 253м2 на првом спрату стамбене зграде у ..., никада није исплатио купопродајну цену тужилци – продавцу наведену у предуговору и уговору, нити су истините чињенице наведене у потврди овереној код нотара ... дана 31.1.2013. године, према којој је исти, као купац на партију банке ... пребацио - уплатио део купопродајне цене, а пуномоћнику продавца - тужилце ГГ уплатио други део до пуног износа купопродајне цене, није било икакве уплате, нити исплате на наведени начин. На дан овере предметне изјаве тужилци дугује целокупну купопродајну цену стана и тужилца има право да раскине уговор о купопродаји стана на основу те оверене изјаве.

Према изјави туженог ББ, овереној пред јавним бележником ... УОП 5724/2016 од 10.8.2016. године, документ - исправа у јавном промету - уговор о купопродаји непокретности сачињен и оверен на основама формално правних дана 21.12.2012.

године, од стране надлежног органа. Налог издат од стране “Banca Intesa” a.d. Beograd заведен под бројем 6573 број рачуна и партије ..., потврде дате на увид тужилји - продавцу АА под бројем ОВП 55/2013 имала је формално - правни карактер, а не садржину по којој је продавац примио цену наведену у уговору. Како тужени ББ – купац није био у стању из здравствених разлога да испуни све обавезе наведене у уговору, као савесни купац у правном промету на тај начин одустаје од даље куповине. Како није било новчаних трансакција ни са једне стране изјаву воље користи као прилог, службене забелешке која продавцу омогућава враћање непокретности у пређашње стање, без оптерећења хипотеке у року од 30 дана. Пуномоћнику ГГ - овлашћеном лицу омогућава да из наведених разлога поништи уговор.

Према закључку јавног извршитеља ... Ии 1140/2017 од 9.5.2018.године, донетом у извршном поступку извршног повериоца Banca Intesa a.d. Beograd против извршног дужника - туженог ББ, ради извршења на основу извршне исправе, донет је закључак о продаји као целине непокретности и то: 2/3 идеалног дела катастарске парцеле ... подброј 2 КО ... укупне површине 23а 95м2, број дела парцеле 1 површине 3а 78м2, број дела парцеле 2 површине 73м2, број дела парцеле бр. 3 површине 32м2, број дела парцеле 4 површине 4а 54м2, број дела парцеле 5 – њива површине 14а 58м2, све у ..., уписано у лист непокретности ... КО ..., чија је вредност утврђена закључком од 18.1.2018. године у износу од 170.096.684,00 динара, као и четворособног стана површине 253м2 на првом спрату стамбене зграде у ... на катастарској парцели број ... КО ..., утврђене вредности 59.894.866,00 динара. Закључком јавног извршитеља ... Ии 1140/2017 од 18.7.2018. године одређена је продаја непосредном погодобом по избору извршног повериоца након неуспелог јавног надметања непокретности као целине, ближе описаних у закључку од дана 9.5.2018. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања и стања у списима, првостепени суд је у складу са одредбама чланова 10, 12, 13, 16, 17, 26, 28 став 1, 84, 85 став 1, 87 став 1, 88 став 1 и 3, 89 став 1, 90 и 91 став 1 Закона о облигационим односима, полазећи од потврде оверене пред нотаром ... у Цетињу ОВП 35/2013 од 31.1.2013. године, којом је тужилја потврдила пријем купопродајне цене за предметни стан, закључио да не постоји правни интерес тужилје за утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности од дана 17.12.2012. године, услед прекорачења овлашћења њеног пуномоћника. Како из наведене потврде за коју није покренут судски поступак за утврђивање ништавости, нити постоји правноснажна судска одлука о томе, произлази да је тужилја примила купопродајну цену за предметни стан, првостепени суд није прихватио изјаве купца - туженог ББ од 3.8.2016. године и 10.8.2016. године, у којима наводи да није исплатио тужилји купопродајну цену за предметни стан. Осим тога, првостепени суд је оценио да су изјаве туженог ББ по својој садржини нелогичне и међусобно противречне будући да у изјави од 3.8.2016. године наводи “такође нису истините чињенице које су наведене у потврди овереној код нотара ... дана 31.1.2013. године, према којима је он као купац на партију банке бр. ... пребацио – уплатио део купопродајне цене, а пуномоћнику продавца ГГ уплатио други део до пуног износа купопродајне цене”, јер се таква садржина текста не наводи у потврди овереној код нотара ... дана 31.1.2013. године, у којој тужилја само потврђује пријем купопродајне цене након увида у рачун код Banca Intesa a.d. Beograd. Првостепени суд је оценио и да тужени ББ током поступка није појаснио шта значи његова изјава у делу у коме је наведено да “налог издат од стране Banca Intesa a.d. Beograd заведен под бројем 6573

број рачуна и партије ..., поврде дате на увид продавцу - тужиљи под бројем ОВП 55/2013, има формално правни карактер, а не садржину по којој је продавац - тужиља примила цену наведену у уговору". У ситуацији када је тужиља одустала од предлога за њено саслушање, као и за саслушање туженог ББ и сведока ДД, те како није предложила евентуално саслушање сведока ГГ, првостепени суд је закључио да није могао на основу писаних доказа да изведе закључак да је дошло до прекорачења овлашћења пуномоћника односно да тужиљи није исплаћен новац на име купопродајне цене за предметни стан у ..., због чега није даље утврђивао разлоге за утврђење ништавости уговора о купопродаји предметног стана на које указује пуномоћник тужиље, па је одбио као неоснован тужбени захтев за утврђење ништавости уговора и заложних изјава туженог ББ на основу којих је уписана хипотека на предметном стану, захтев да се утврди да је тужиља власник предметног стана, као и захтев за предају предметног стана од стране туженог ББ тужиљи, све применом правила о терету доказивања из члана 231 Закона о парничном поступку.

Одлучујући о ништавости анекса уговора о купопродаји од 25.1.2013. године, због прекорачења овлашћења за заступање пуномоћника ГГ приликом закључења истог, првостепени суд је оценио да је ГГ без овлашћења тужиље потписао и оверио анекс уговора којим је на туженог ББ - купца, без икакве додатне накнаде или увећања цене пренео и право својине на земљишту, односно 1/3 на којој је утврђено да је тужиља власник идеалног дела катастарске парцеле број 1 површине 3а 78 м², 1/3 идеалног дела катастарске парцеле бр. 2 површине 73м², 1/3 идеалног дела катастарске парцеле бр. 3 површине 32м², 1/3 идеалног дела катастарске парцеле бр. 4 површине 4а 54м², 1/3 идеалног дела катастарске парцеле бр. 5 површине 14а 58м² култура њиве прве класе, укупно 23а 95м², све на адреси ... уписано у листу непокретности ... КО ... У преамбули анекса наведено је да је заступање засновано на одредбама пуномоћја од дана 11.7.2012. године, у којем је изричито одређено овлашћење да се закључи и судски овери предуговор и главни уговор о продаји четворособног стана. Питање права преноса својине на земљишту се у овереном пуномоћју не помиње, а тужиља није оверила пуномоћје којим би овластила ГГ за продају земљишта. По оцени првостепеног суда, из изведених доказа не произлази да је тужиља накнадно одобрила закључење анекса којим се без икакве накнаде туженом ББ - купцу из основног уговора преноси право својине на земљишту, нити да је постојала њена воља и сагласност да отуђи наведене парцеле. Првостепени суд је закључио да је анекс уговора о купопродаји од дана 25.1.2013. године, закључен без потребног овлашћења, односно прекорачењем граница овлашћења властодавца - тужиље, те да је противан одредбама чланова 10, 12, 13, 16, 17, 26, 28, 84 став 1 и 2, члана 85 став 1, члана 87 став 1, члана 88 став 1 и 3, члана 89, члана 90, члана 91 став 1 Закона о облигационим односима и као такав ништав у смислу одредбе члана 103 Закона о облигационим односима. С обзиром да је тужени ББ оверио заложне изјаве на основу којих су уписане хипотеке, као терети на 2/3 земљишта и то - катастарска парцела број 1 површине 3а 78м², катастарска парцела бр. 2 површине 73м², катастарска парцела бр. 3 површине 32м², катастарска парцела бр. 4 површине 4а 54м² и катастарска парцела бр. 5 површине 14а 58м² култура њиве прве класе, а у тренутку овере заложних изјава није имао својство власника непокретности, с обзиром да на основу ништавог анекса није ни могао да стекне право својине на заложеним непокретностима, није ни могао да их оптерети, по оцени првостепеног суда ништаве су и заложна изјава Ов I бр. 121717/2013 оверена пред Првим основним судом у Београду дана 28.6.2013. године, којом је обезбеђено

потраживање тужене Banca Intesa a.d. Beograd према ВВ из ... у износу од 586.000 евра и заложна изјава Ов I бр. 18262/2014 оверена пред Другим основним судом у Београду дана 7.4.2014. године, којом је обезбеђено потраживање тужене Banca Intesa a.d. Beograd према ... из ... у износу од 400.000 евра, а у делу од 1/3 наведене непокретности у ком делу тужила има право својине, па је у преосталом делу за још 1/3 идеалног дела одбио као неоснован тужбени захтев.

Првостепени суд је одбио као неоснован тужбени захтев у делу којим је тражено да се утврди ништавост заложне изјаве Ов I 121717/2013 од 28.6.2013. године којом је дата сагласност за упис извршне вансудске хипотеке првог реда на непокретности уписаној у листу непокретности ... КО ... у делу од још 1/3 идеалног дела катастарске парцеле ... подброј 2 на - земљишту под зградом и другим објектом површине 3а 78м², земљишту под зградом и другим објектом површине 73м², земљишту уз зграду и други објекат површине 4а 54м², и њиви прве класе површине 14а 58м², све у ..., као и заложна изјава Ов 18262/2014 од 7.4.2014. године којим је дата сагласност за упис извршне вансудске хипотеке првог реда на непокретности уписаној у листу непокретности ... КО ... у делу од 1/3 идеалног дела катастарске парцеле ... укупне површине 23а 95м².

Применом одредби чланова 1, 3, 19, 20 и 37 Закона о основама својинскоправних односа првостепени суд је оценио да током поступка међу парничним странакама није било спорно да је тужила власник са уделом од 1/3 идеалног дела катастарске парцеле број ... – земљишта на адреси ... и то парцеле 1, површине 3а 78м², парцеле бр. 2 површине 73м², парцеле бр. 3 површине 32м², парцеле бр. 4 површине 4а 54м² и парцеле бр. 5 површине 14а 58м² култура њиве прве класе, све укупно 23а 95м², па је обавезао туженог ББ да тужилји исте преда у посед испражњене од лица и ствари.

По оцени Апелационог суда првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право дајући за своју одлуку у потврђујућем делу разлоге које у целости прихвата Апелациони суд и сходно члану 396 став 2 Закона о парничном поступку на исте упућује.

Без утицаја су жалбени наводи тужене “Banca Intesa” a.d. Beograd којима се оспорава оцена доказа и утврђено чињенично стање, с обзиром да је првостепени суд сходно члану 8 Закона о парничном поступку правилно оценио изведене доказе појединачно и у међусобној вези, а затим на основу резултата целокупног доказног поступка дао јасне разлоге које чињенице сматра доказаним.

Неосновано се жалбом тужене “Banca Intesa” a.d. Beograd указује да анекс уговора о купопродаји није посебан правни посао, већ се истим само мења - допуњује главни уговор, тако што се као предмет купопродаје поред стана додаје и предметно земљиште, те је логично и правно прихватљиво да купопродајна цена предметних непокретности остане неизмењена, а да садржина анекса не утиче на пуноважност анекса као правог посла.

Анекс уговора у погледу формалних услова за пуноважност мора испуњавати услове који важе и за уговор чије се одредбе њиме мењају - допуњују у смислу члана 67

Закон о облигационим односима, а како пуномоћник тужиле није био посебно овлашћен да у име и за рачун тужиле располаже предметним земљиштем, то је правилно првостепени суд закључио да су испуњени услови за утврђење ништавости анекса предметног уговора.

Неосновано се жалбом тужене “Banca Intesa” a.d. Beograd указује да су заложне изјаве посебни правни послови, те да по аутоматизму не могу бити ништаве само због ништавости анекса, а без других посебно утврђених разлога за ништавост самих заложних изјава.

Утврдивши ништавост анекса уговора који је тужила - продавац закључила преко пуномоћника који није био овлашћен да располаже непокретношћу - земљиштем које је предмет анекса, правилно је првостепени суд утврдио ништавост и заложних изјава које су за предмет имале наведено земљиште. Како ништавост делује *ex tunc* - ретроактивно, односно како се код утврђене ништавости правног посла сматра да исти није ни био закључен, те да није ни производио правна дејства која је требало по закону да произведе, по оцени Апелационог суда правилно је првостепени суд закључио да тужени ББ није могао раслагати предметним земљиштем заложним изјавама, јер није био сопственик земљишта у момету давања предметних заложних изјава.

Неосновани су жалбени наводи тужене “Banca Intesa” a.d. Beograd о погрешној примени материјалног права - указивањем да првостепени суд приликом доношења одлуке у усвајајућем делу није имао у виду одредбу члана 3 став 1 Закона о промету непокретности који је био на снази у време закључења анекса уговора, а којом одредбом је било прописано да се преносом права својине на згради истовремено прености и право својине на земљишту које служи за редовну употребу зграде. По оцени Апелационог суда, наводи жалбе су неосновани код чињенице да тужене “Banca Intesa” a.d. Beograd, на којој је био терет доказивања у смислу одредбе члана 228 и 231 Закона о парничном поступку, није доказала да је земљиште које је предмет анекса у својој укупности неопходно за редовну употребу стана који је био предмет уговора закљученог међу уговорницима.

Без утицаја је жалбено указивање тужене “Banca Intesa” a.d. Beograd да је иста била савесна, те да стога не може трпети штетне последице утврђења ништавости анекса уговора и заложних изјава пошто иста према општим правилима облигационог права може евентуално тражити накнаду штете према даваоцу заложних изјава.

Код утврђене ништавости анекса уговора и заложних изјава у првом и другом ставу изреке, правилна је и одлука у трећем ставу изреке побијане пресуде.

Неосновано се жалбом тужиле указује да купопродајна цена за предметни стан у ... није исплаћена, што потврђује и купац - тужени ББ, због чега је погрешна одлука првостепеног суда у одбијајућем делу, те да одсуство каузе - циља због кога је уговор закључен (за тужилу - продавца је кауза била наплата купопродајне цене), чини уговор о купопродаји стана ништавим.

Одредбом члана 51 Закона о облигационим односима прописано је да свака уговорна обавеза мора имати допуштен основ (став 1); основ је недопуштен ако је

противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима (члан 2); претпоставља се да обавеза има основ иако није изражен (став 3) док је чланом 52 истог закона прописано да ако основ не постоји или је недопуштен, уговор је ништав. Кауза објашњава настанак уговорних обавеза односно одговара на питање зашто се дужник обавезује. Према класичном схватању кауза представља циљ коме странке теже приликом закључења уговора. Тако, код двострано обавезних уговора обавезе странака једне другој узајамно служе као кауза: обавеза једне странке има за своју каузу обавезу друге странке. Када се ово правило примени на купопродају то значи да се продавац обавезује да преда ствар, јер се купац обавезује да му за то плати цену. Међутим, питање исплате купопродајне цене јесте питање извршења уговора, па и да тужени ББ тужиљи није исплатио купопродајну цену ова околност није од утицаја на пуноважност уговора, већ би евентуално страна која због неизвршења уговорне обавезе друге стране не може остварити сврху уговора имала право на раскид уговора и евентуалну накнаду штете, ако докаже да је трпи због неизвршења. Чињеница неисплаћивања купопродајне цене не утиче на каузу, на основ обвезивања, већ је то питање испуњења, односно неиспуњења уговорне обавезе са последицама прописаним одредбама чланова 124-132 Закона о облигационим односима. У одсуству тврдње и доказа о недопуштености каузе купопродајног уговора, евентуално неиспуњење обавезе (одсуство исплате купопродајне цене) је без утицаја на пуноважност предметног уговора из наведених разлога.

Како је по оцени Апелационог суда, првостепени суд правилно одбио као неоснован тужбени захтев за утврђење ништавости купопродајног уговора (у петом ставу изреке побијане пресуде), правилно је одбио као неоснован и тужбени захтев за утврђење ништавости заложне изјаве Ов I.бр. 14027/2013 оверене пред Првим основним судом у Београду дана 30.1.2013. године, заложне изјаве Ов I.бр. 121723/2013 оверене пред Првим основним судом у Београду дана 28.6.2013. године, заложне изјаве Ов I.бр. 18262/2014 оверене пред Другим основним судом у Београду дана 7.4.2014. године и заложне изјаве Ов I.бр. 121723/2013 оверене пред Првим основним судом у Београду дана 28.6.2013. године (у шестом ставу изреке побијане пресуде), као и тужбени захтев којим је тужиља тражила да је власник предметног стана (у седмом ставу изреке побијане пресуде).

Међутим, основано се жалбом тужене "Banca Intesa" a.d. Beograd указује на погрешну примену материјалног права у погледу одлуке садржане у четвртном ставу изреке побијане пресуде, услед чега је првостепени суд извео погрешан закључак да тужиља, као сувласник предметних непокретности које се налази у ... на катастарској парцели број ... уписане у лист непокретности ... КО ... и то земљишта ближе описаног у трећем ставу изреке првостепене пресуде може да тражи од туженог ББ да тужиљи преда у посед те непокретности, испражњене од лица и ствари, уместо предаје у супосед спорних непокретности.

Првостепени суд је трећим ставом изреке побијане пресуде утврдио да је тужиља сувласник непокретности на катастарској парцели број ... уписаној у лист непокретности ... КО ... у ... и то - 1/3 идеалног дела парцеле број ..., подброј 2 број дела парцеле 1 површине 3а 78м2 културе земљиште под зградом и другим објектом, 1/3 идеалног дела парцеле број ... подброј 2 број дела парцеле 2 површине 73 м2 културе земљиште под зградом и другим објектом, 1/3 идеалног дела парцеле број ... подброј 2

број дела парцеле 3 површине 32 м² културе земљиште под зградом и другим објектом, 1/3 идеалног дела парцеле број ... подброј 2 број дела парцеле 4 површине 4а 54м² културе земљиште под зградом и другим објектом, 1/3 идеалног дела парцеле број ... подброј 2 број дела парцеле 5 површине 14а 58м² културе њива 1.класе.

Одредбом члана 13 став 1 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да више лица има право сувојине на неподељеној ствари када је део сваког од њих одређен сразмерно целини (идеални део), док је одредбом члана 14 став 1 истог закона прописано да сувласник има право да ствар држи и да је користи заједно са осталим сувласницима сразмерно свом уделу, не повређујући права осталих сувласника.

Два или више лица – сувласници имају право сувојине на неподељеној ствари, када је њихов део одређен сразмерено целини, када ствар није реално подељена између сувласника, те се својинска овлашћења сувласника односе само на њихов идеални део и њихова права се разликују само квантитавно, а не и квалитативно. Сувласник непокретности има право да тужбом захтева предају супоседа против другог сувласника који је у искључивом поседу исте. Сходно наведеном тужени ББ није могао бити обавезан да тужилји преда у искључиви посед предметне непокретности испражњене од лица и ствари, већ само супосед, због чега је првостепена пресуда у наведеном делу морала бити преиначена.

Правилном применом чланова 153 и 154 Закона о парничном поступку првостепени суд је одлучио да свака странка сноси своје трошкове поступка, с обзиром на постигнути успех у поступку.

Имајући у виду наведено, Апелациони суд је применом члана 390 у вези са чланом 387 став 1 тачка 2 и члана 401 тачка 2 Закона о парничном поступку донео одлуку као у првом ставу изреке, а применом члана 387 став 1 тачка 5 у вези са чланом 394 тачка 4 Закона о парничном поступку донео је одлуку као у другом ставу изреке.

Како тужилја није успела у жалбеном поступку, а тужена је успела у незнатном делу то су сходно члану 165 став 1 у вези са чланом 153 Закона о парничном поступку закона, као неосновани одбијени њихови захтеви за накнаду трошкова другостепеног поступка, одлуком садржаном у трећем ставу изреке.

Председник већа-судија
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић