



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3777/23
19.3.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јелене Стојилковић, председника већа, Станиславе Митровић и Снежане Марјановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Владимир Добрић, адвокат из Београда, Бирчанинова бр.15, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Николина Липовшек, адвокат из Београда, Трговачка бр.16а, ради утврђења, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 48/21 од 13.4.2023.године, у седници већа одржаној дана 19.3.2025.године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 48/21 од 13.4.2023.године у ставу првом изреке тако што се **ОДБИЈА** тужбени захтев тужиоца АА из..., којим је тражио да се утврди да је тужилац власник двособног стана бр.2 у приземљу у ул.... у ..., који се налази на катастарској парцели бр..., уписан у Лист непокретности бр... КО ..., а што је тужени ББ из ... дужан да призна и трпи, да се тужилац може уписати као власник на стану са уделом 1/1, без даљег пристанка и присуства туженог.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке пресуде Вишег суда у Београду П 48/21 од 13.4.2023.године, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужилац АА из ... да туженом ББ из ... на име трошкова парничног поступка исплати износ од 640.400,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде, па до коначне исплате, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев, па је утврђено да је тужилац власник двособног стана бр.2 у приземљу у ул.... у ..., који се налази на катастарској парцели бр..., уписан у Лист непокретности бр...КО ..., а што је тужени дужан да призна и трпи да се тужилац може уписати као власник на стану са уделом 1/1. Ставом другим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 767.880,00 динара са законском затезном каматом

почев од дана извршности пресуде до коначне исплате.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужени побијајући је у целисти, из свих законских разлога. Тужилац је благовремено одговорио на жалбу туженог.

Испитујући првостепену пресуду у границама прописаним чланом 386 ЗПП (“Службени гласник РС”, бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама) апелациони суд је оценио да је жалба туженог основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1-3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП на коју се неосновано указује жалбом. У пресуди су наведени јасни и непротивречни разлози о свим битним чињеницама, због чега пресуда нема недостатака због којих се не би могла испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су рођена браћа. Дана 20.11.1990.године закључен је писмени неоверени уговор о купопродаји стана између (сада покојног) ВВ, као продавца, а преко пуномоћника адвоката ... и тужиоца АА као купца, чији је предмет био стан бр.2 у ... улици бр.... (сада улица ...) у ... Купопродајна цена је износила 1.200.000,00 тадашњих динара и продавцу је требала да буде исплаћена из кредита Беобанке који би обезбедио купац по овери уговора у суду преносом средстава на штедну књижицу продавца. Тужилац је дана 23.11.1990.године пуномоћнику продавца, адвокату ... исплатио износ од 10.000,00 немачких марака на име капаре купопродајне цене. Дана 18.02.1991.године оверен је пред Другим општинским судом у Београду под Ов.бр.2326/91 уговор о купопродаји стана између ВВ, као продавца, а преко пуномоћника адвоката ... и туженог, као купца, чији је предмет такође био исти стан у ... улици бр...., у ..., површине 74m². Купопродајна цена је износила 1.530.000,00 тадашњих динара и продавцу је требало да буде исплаћена из кредита Беобанке који би обезбедио купац по овери уговора у суду, преносом средстава на штедну књижицу продавца.

Тужени је као депонент дана 25.02.1991.године са Беорадском основном банком - Беобанка дд - Штедионица закључио уговор о орочавању средстава у износу од 382.500,00 динара по партији бр...., ради стицања права на добијање кредита за куповину стана и истовремено као обезбеђење кредита. Дана 26.02.1991.године закључен је уговор о кредиту бр.... између Београдске банке дд - Главна филијала Беобанка - Штедионица и туженог као корисника кредита за куповину стана од физичког лица по уговору бр.2326/91 од 18.02.1991.године, на локацији ул...., ... у износу од 1.530.000,00 тадашњих динара, са роком враћања од 15 година, каматом од 18% годишње у моменту одобравања кредита, исплатом кредита и уписом на штедну књижицу продавца, при чему су као обезбеђење отплате кредита уговорене три бланко-соло менице потписане од најмање три жиранта. Један до жираната је био и тужилац који се изјавом овереном пред Првим општинским судом у Београду под Ов.бр.6566/91 од 18.4.1991.године, због новонастале и непланиране ситуације у вези са гаранцијом за кредит туженог а коме је по истом трећи жирант ГГ, обавезао да ће преузети сваку обавезу ГГ као трећег жиранта по предметном кредиту, те да ће све новчане и друге

обавезе које проистичу и које би проистекле према њему као трећем жиранту преузети лично и то почев од 01.4.1991.године. Признаница о уплати средстава депозита у износу од 382.500,00 динара, као и све признанице о извршеним уплатама рата одобреног кредита гласе на туженог као уплатиоца. Дана 04.6.1992.године Беобанка дд Београд је издала потврду да је тужени као корисник кредита у целости отплатио кредит који се води на рачуну ... Изјавом овереном пред Другим општинским судом у Београду под Ов.бр.4106/92 од 05.3.1992.године продавац ВВ је потврдио да је извршена исплата пуне купопродајне цене предметног стана, те да се исти може без икаквих правних сметњи књижити на име купца ББ, овде туженог, као искључивог власника. У Листу непокретности бр... КО ... на двособном стану у приземљу у ул.... у ... тужени је уписан као власник са уделом 1/1.

Тужилац је био корисник кредита Беобанке дд Београд који се водио на другом рачуну бр..., те је банка дана 20.5.1993.године издала потврду да је тужилац по наведеној партији у целости отплатио кредит на дан 15.5.1993.године. ДД је такође имао закључен уговор о стамбеном кредиту ... са Беобанком, а Предузеће ...је у два наврата извршило уплате рата стамбеног кредита ДД 1993.године, те је банка дана 19.01.1994.године издала потврду ДД којом констатује да се истом враћа поништена меница по отплаћеном кредиту код Беобанке, партија ... Тужилац и тужени су заједно са ДД и ЂЂ основали Предузеће за спољну и унутрашњу трговину "...” д.о.о. ..., са седиштем у ..., уписано у Регистар Трговинског суда у Београду дана 19.01.1991.године, над којим је отворен поступак стечаја у више наврата, 21.6.1995.године и 26.02.1997.године. Предузеће за производњу, инжењеринг и услуге "...” д.о.о. са седиштем у ..., ..., основано је 12.02.1993.године, а Предузеће за производњу, трговину и услуге "...” д.о.о. са седиштем у, основано је 27.7.2003.године. Уговором о уступању оснивачког права без накнаде од 15.06.2006. године парничне странке су се као оснивачи Предузећа за производњу, инжењеринг и услуге "...” д.о.о. ..., ... споразумели да тужени иступа из предузећа, те да му по том основу престаје својство оснивача тог предузећа, а да свој удео - оснивачки улог у износу од 2.000,00 динара уписан и унет у предузеће на дан 12.02.1993. године, уступа оснивачу АА, овде тужиоцу без накнаде.

Тужени је био запослен у Војној пошти у периоду од 29.06.1988. до 01.11.1991. године а од 02.11.1991. године засновао је радни однос у Предузећу "...” у коме је био запослен до 28.02.1998. године. Тужилац је на раду и иностранству боравио од 05.04.1989. године до 30.06.1991. године, имао је фирму у ... и добро пословао али је размишљао да отвори фирму у Србији и путем огласа је сазнао да се продаје спорни стан за купопродајну цену од 160.000 немачких марака па је власнику стана исплатио капару од 10.000,00 немачких марака о чему је сачињена признаница. Како је имао само износ од 40.000,00 немачких марака, који му је исплатио ЂЂ на име закупнине за киоск на локацији коју је добио од Скупштине града, тужилац је отишао код свог пријатеља, директора Сектора за кредите грађана у Беобанци који му је предложио да тај новац орачи како би му био одобрен кредит по повољнијим условима тако да за депозит од 40.000,00 немачких марака добије кредит од 160.000,00 немачких марака али му је рекао да банке не дају кредите лицима која раде у приватном сектору већ само лицима запосленим у државном сектору без обзира на висину примања. Како је његов најмлађи брат, овде тужени тада радио као референт ... у ..., постигли су договор да се он само формално појави као корисник кредита а да кредит отплаћује тужилац због чега је

закључен и оверен други уговор о купопродаји у фебруару 1991. године. Депозит у износу од 40.000,00 немачких марака тужилац је положио у филијалу Беобанке али је признаница о томе гласила на име туженог као и све остале признанице о уплатама рата одобреног кредита иако је тужилац обезбеђивао средства за плаћање кредита. Адаптација предметног стана у пословни простор коју је финансирао тужилац трајала је око осам месеци и коштала око 60.000,00 немачких марака. Поред тога, тужилац је тада живео у ванбрачној заједници са ЕЕ па је и из разлога евентуалне поделе имовине стечене у ванбрачној заједници хтео да стан буде на име туженог с тим што се са њим договорио да се неким правним послом касније стан пренесе на тужиоца. Тужени је док је радио у ... имао просечну плату, живео је као подстанар у ... а за време бомбардовања 1999. године преселио у тужиочев стан у улици ... (данашњи назив ... улица). Тужилац је знатно више зарађивао, радио је у иностранству, имао приватан бизнис који је тада започињао на овим просторима те је живео вишим животним стандардом од туженог. Тужилац је радио у ..., а касније је и основао привредно предузеће у ..., имао је киоск који је веома добро пословао и помагао је финансијски свима у фамилији. Тужени није имао средства за отплату кредита, нити му је поклоњена вера да му је новац потребан за депозит за стамбени кредит дао њихов деда ..., који није био дарезљив, нити би му тај износ дао, при чему је живео од своје пензије и имао је само та примања.

Тужени је дана 27.09.2013. године поднео тужбу против "...” д.о.о. ... и "...” д.о.о. ..., чији је заступник овде тужилац као и против тужиоца лично, ради исељења из предметног стана. Правноснажном пресудом Првог основног суда у Београду П 37564/13 од 29.09.2020. године исправљеном решењем од 27.10.2020. године обавезани су тужени "...” д.о.о. ... и "...” д.о.о. ... да се иселе из предметне непокретности, док је одбијен тужбени захтев за исељење туженог АА (из разлога недостатака пасивне легитимације јер овај тужени није вршио фактичку власт на ствари у своје име већ као законски заступник и запослени у туженим привредним друштвима, у њихово име и за њихов рачун а исељење тужених привредних друштава из стана и њихова предаја у државину тужиоцу се односи на све који поступају у име ових привредних друштава и за њихов рачун, па и на овог туженог).

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, применом чланова 12, 26, 28, 51 став 1, 52, 53 став 1, 66 став 1, 67 став 1, 70 став 1, 73, 103 став 1 Закона о облигационим односима првостепени суд је нашао да је тужилац у смислу правила о терету доказивања пружио доказе да је између њега и туженог постојао братски договор да тужени, који је тада био запослен у ... у ..., као корисник кредита закључи уговор о стамбеном кредиту са Беобанком, с обзиром да је банка у то време одобравала стамбене кредите само грађанима који су имали радни однос у државном сектору, а да је тужилац био оснивач приватне фирме, при чему би кредит отплаћивао тужилац, те да тужени ради одобрења стамбеног кредита закључио уговор о купопродаји стана као купац а да стварни купац буде тужилац који ће отплатом стамбеном кредита исплатити купопродајну цену. Сходно томе првостепени суд налази да је стварна воља парничних странака у време закључења уговора о купопродаји стана овереног пред Другим општинским судом у Београду под Ов.бр. 2326/91 од 18.02.1991. године била да тужилац буде купац предметног стана а не тужени, тако да су уговор о кредиту од 26.02.1991. године за куповину стана као и признанице о уплати средстава депозита и све признанице о уплатама рата кредита гласили на име туженог као корисника кредита

иако је заправо тужилац својим новчаном средствима отплаћивао кредит а уједно и купопродајну цену која је исплаћена из кредита. При томе, тужилац је сносио и све трошкове адаптације стана у пословни простор и код њега се налазе сви оригинали уговора о купопродаји, уговора о кредиту, докази о томе ко су јемци, као и докази о отплати кредита. Првостепени суд је имао у виду да је тужилац био корисник кредита код Беобанке који се водио на рачуну број ..., те да је банка дана 20.05.1993. године издала потврду да је тужилац по наведеној партији целости отплатио кредит на дан 15.05.1993. године али налази да је реч о кредиту друге намене а не о стамбеном кредиту те да је без утицаја на закључак суда да је Беобанка у спорном периоду одобравала стамбене кредите само лицима запосленим у државном сектору и друштвеним предузећима.

Имајући у виду да предметни уговор о купопродаји стана оверен дана 18.02.1991. године не изражава стварну вољу и намеру туженог да купи предметну непокретност исплатом из кредита Беобанке већ да се тим уговором прикрива уговор о купопродаји стана од 20.11.1990. године чији је купац тужилац а све ради одобрења стамбеног кредита на име туженог као корисника кредита, то је уговор о купопродаји стана оверен дана 18.02.1991. године симулован правни посао и као такав ништав у смислу члана 66 став 1 у вези члана 101 став 3 ЗОО. Полазећи од одредбе члана 66 став 2 ЗОО првостепени суд је ценио ваљаност уговора о купопродаји стана од 20.11.1990. године као прикривеног (дисимулованог) уговора. Предметни купопродајни уговор између тужиоца као купца и продавца ВВ није закључен у складу са Законом о промету непокретности који је важио у моменту закључења уговора, т.ј. није оверен пред судом. Међутим, првостепени суд полазећи од члана 4 Закона о промету непокретности ("Службени гласник СРС", бр. 43/81...40/89), а имајући у виду да је уговор о купопродаји од 20.11.1990. године закључен у писменом облику, да је продајна цена исплаћена у целости и непокретност предата тужиоцу као купцу у државину, да је предмет купопродаје био у промету, стечена у складу са тадашњим законом, да је плаћен порез на промет, да уговором није повређено право прече куповине нити неки други друштвени интерес, закључује да су испуњени услови за оснажење уговора – конвалидацију, у смислу члана 4 став 4 Закона о промету непокретности који је важио у време закључења тог уговора.

Поред тога, првостепени суд је применом чланова 20, 21, 28 став 2, 30 став 1, 70 став 1, 71 и 72 Закона основама својинскоправних односа, закључио да су у конкретном случају испуњени услови да се утврди да је тужилац искључиви власник предметног стана по основу одржаја. Тужилац је наведену непокретност купио као стан а потом је 1991. године реновирао и адаптирао у пословни простор како би у њој заједничка фирма парничних странака "... д.о.о. ... почев од 19.02.1991. године па до отварања стечаја односно "... д.о.о. ... почев од 12.02.1993. године па надаље имала регистровано седиште и обаљала пословну делатност. Дакле, тужилац је на предметном стану имао посредну државину с обзиром да је фактичку власт вршио преко наведених правних лица. Имајући у виду да је суд као претходно питање утврдио да је уговор о купопродаји стана од 20.11.1990. године, као дисимуловани правни посао, правно ваљан, то тужилац има закониту државину на предметном стану, засновану на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине. Првостепени суд налази да је испуњен и други услов за стицање својине редовним одржајем који се односи на савесност држаоца која се претпоставља, а тужени, осим што је само

паушално у одговору на тужбу истакао да оспорава савесност тужиоца није пружио ни један доказ у погледу ове околности, иако је на њему био терет обарања претпоставке савесности. Такође, у прилог савесности државине тужиоца је и неспорна чињеница да је он предметну непокретност држао ради обављања делатности привредног друштва "...” д.о.о. ... које је основано 19.02.1991. године, тј. наредног дана након закључења привидног уговора о купопродаји стана од 18.02.1991. године као и ради обављања делатности привредног друштва "...” д.о.о. ..., почев од 12.02.1993. године па надаље, а да му се тужени није легитимисао као лице које би евентуално имало права на спорном стану, нити га је узнемиравао у коришћењу истог све до подношења тужбе Првом основном суду у Београду ради иселења исте непокретности дана 27.09.2013. године. Имајући у виду наведено, првостепени суд закључује да је тужилац претметни стан држао у уверењу да је његов све време трајања одржаја па његова државина има квалитет савесности. При томе, тужилац се налази у непрекидној и несметаној државини стана у трајању дужем од 20 година (почев од 1991. године до 27.09.2013. године) те је протекао и рок од 20 година за ванредни одржај а уједно и рок од 10 година за редован одржај. Имајући у виду наведено, првостепени суд је закључио да је законитом и савесном државином у трајању од преко 10 године односно савесном државином у трајању од преко 20 година тужилац стекао право својине на предметном стану на основу члана 28 ставови 2 и 4 Закона о основама својинскоправних односа.

Апелациони суд сматра да се наведени закључак не може прихватити као правилан јер је првостепени суд из правилно утврђених чињеница погрешном применом материјалног права извео неправилан закључак када је утврдио да тужилац има право својине на двособном стану број 2 у приземљу у улици ... бр. ... у ... који се налази на кат.парц. бр. ... уписан у Лист непокретности бр. ... КО ...

Првостепени су утврђује да су у конкретном случају закључена два правна посла са истим продавцем а различитим купцима у вези са истом непокретношћу, с тим што је први уговор о купопродаји од 20.11.1990. закључен између продавца ВВ и тужиоца као купца, а други уговор о купопродаји од 18.02.1991. године закључен је између продавца ВВ са туженим.

Одредбом члана 66 став 1 Закона о облигационим односима прописано је да привидан уговор нема дејство међу уговорним странама. Ставом 2 истог члана прописано је да ако привидан уговор прикрива неки други уговор, тај други важи ако су испуњени услови за његову правну ваљаност.

Првостепени суд закључује да је уговор о купопродаји стана оверен дана 18.02.1991. године симулован правни посао и као такав ништав у смислу члана 66 став 1 ЗОО и да се тим уговором прикрива уговор о купопродаји стана од 20.11.1990. године чији је купац тужилац, иако јер реч о два правна посла. У конкретном случају уговорна страна у оба уговора о купопродаји је продавац ВВ (сада покојни) који није обхваћен тужбом (односно његови правни следбеници). Полазећи од одредбе члана 66 став 2 ЗОО првостепени суд је ценећи ваљаност уговора о купопродаји стана од 20.11.1990. године закључио да је тај купопродајни уговор прикривен (дисимулован) уговор и закључио да су испуњени услови за његову конвалидацију. Имајући у виду наведено, не може се решавати као претходно питање ништавост привиданог уговора због постојања дисимулованог правног посла, јер се ради о уговорима које су парничне странке

закључиле са трећим лицем као уговорном страном, а које у овом поступку није обухваћено тужбом, односно његови правни следбеници, а није ни постављен захтев за ништавост привидног уговора као ни захтев да се утврди правна ваљаност прикривеног (дисимулованог уговора). Због тога се не може прихватити ни закључак првостепеног суда да је уговор о купопродаји стана оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов.бр.2326/91 од 18.02.1991.године којим је тужени стекао право својине ништав правни посао сагласно члану 103 Закона о облигационим односима.

Не може се прихватити ни закључак првостепеног суда да су испуњени услови за стицање права својине на предметном стану путем одржаја јер уговор о купопродаји предметног стана који је закључио тужени од 18.02.1991. године није ништав, па тужилац нема закониту државину и ову непокретност није могао да држи у уверењу да је власник па његова државина не може бити савесна јер је овај уговор на снази, због чега нису испуњени услови за стицање права својине путем одржаја. Поред тога, с обзиром да је заједничка фирма парничних странака "...” д.о.о. ... почев од 19.02.1991. године па до отварања стечаја односно "...” д.о.о. ... почев од 12.02.1993. године па надаље имала регистровано седиште и обаљала пословну делатност у предметном стану то произлази да су парничне странке били посредни суддржаоци ове непокретности по том основу (тужени је током 2006. године изашао из власништва фирме која је пословала на адреси предметног стана, тако да од тада па до 27.09.2013. године нису протекли законом прописани рокови за редован и ванредан за одржај). Имајући у виду услове прописане чланом 28 Закона о основама својинскоправних односа за стицање права својине путем одржаја, суддржавина не води својини одржајем. При томе, тужени је у одговору на тужбу у целости детаљно оспорио наводе тужбе да није реч о фиктивном уговору који је закључио, те навео да је он купио предметни стан детаљно се изјашњавајући о томе, да је нетачна тврдња тужиоца да је он стварни купац предметног стана већ да је тужени власник предметног стана, те да је у том простору била фирма чије су странке сувласници и која је регистровани на тој адреси па се не може прихватити ни закључак првостепеног суда да је тужени само паушално оспорио савесност тужиоца.

Код свега наведеног апелациони суд је на основу члана 394 тачка 3 и тачка 4 ЗПП преиначио првостепену пресуду у ставу првом изреке и одбио као неоснован тужбени захтев тужиоца у ставу првом изреке ове одлуке.

Истовремено је преиначено решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке побијане пресуде на основу одредбе члана 401 став 3 у вези чланова 165 став 2 и 153 став 1, 154 и 163 ЗПП, тако што су туженом на основу његовог одређеног захтева, имајући у виду вредност предмета спора, досуђени трошкови који су били потребни за вођење парнице а који обухватају његове издатке на име ангажовања пуномоћника-адвоката и то: за састав 5 образложених поднесака у износу од по 30.000,00 динара, за приступ на 12 одржаних рочишта у износу од по 31.500,00 динара, за приступ на 4 неодржана рочишта у износу од по 16.500,00 динара, за таксу на одговор на тужбу у износу од 46.400,00 динара, што све укупно износи 640.400,00 динара сходно Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката у Републици Србији ("Службени гласник РС" бр. 37/21) важећој у време пресуђења и Таксеној тарифи из Закона о судским таксама. Туженом нису признати тражени трошкови састава одговора на жалбу, с обзиром да исти није обавезна парнична радња па овај

трошак није био потребан сходно члану 154 ЗПП.

Захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка на име састава одговора на жалбу одбијен је на основу члана 165 став 1 ЗПП с обзиром да одговор на жалбу није обавезна парнична радња према одредби члана 380 став 1 ЗПП због чега ови трошкови нису били потребни за вођење парнице, што је овај суд ценио на основу одредбе члана 154 ЗПП, па је донета одлука као у ставу трећем изреке пресуде.

Председник већа-судија
Јелена Стојилковић с.р

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић