



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У
БЕОГРАДУ
Гж 4072/23
27.2.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Зорице Таковић, председника већа, Весне Дамјановић и Весне Филиповић, чланова већа, у парници тужила АА и ББ, обе из ..., чији је заједнички пуномоћник Ђурђијана Филимоновић, адвокат из Обреновца, ул.Александра Аце Симовића бр.13/1, против туженог ВВ из ..., чији је пуномоћник Велисав Илић, адвокат из Обреновца, ул.Краља Александра I бр.59/А, ради предаје у посед и стицања без основа, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Основног суда у Обреновцу П 1059/21 од 12.4.2022. године, у седници већа одржаној дана 27.2.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ жалба туженог као неоснована и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Обреновцу П 1059/21 од 12.4.2022. године у ставу другом изреке.

УКИДА СЕ пресуда Основног суда у Обреновцу П 1059/21 од 12.4.2022. године у ставу трећем и четвртном изреке и предмет у том делу враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, дозвољено је преиначење тужбе тужила учињено поднеском од 23.4.2020. године. Ставом другим изреке усвојен је тужбени захтев и обавезан тужени да ослободи од лица и ствари и преда у посед тужилама целу кат.парц.бр... КО ... површине 0.02.29 ха, део кат.парц.бр... КО ... у површини од 0.02.62 ха (њен западни део) као и део кат.парц.бр... у површини од 0.03.87 ха у мерама и границама ближе наведеним у том ставу изреке те да уклони пољски ВЦ који се налази на кат.парц.бр... КО ... и помоћни дрвени објекат-шупу, део бокса који се налази на кат.парц.бр... КО ... те уклони ограду која се налази на кат.парц.бр... КО ... од дт 45 у дужини и од 6,08м до дт 44 у дужини од 1,46м до дт 43 у дужини од 1,02м, до дт 42 у дужини од 1,90м до дт 36 у дужини од 1,46м до дт 35 у дужини од 5,09м до дт 188, све у складу са налазом и мишљењем вештака геометра Милана Мићића од 30.1.2019. године, 13.1.2020. године и 9.3.2020. године, који чине саставни део изреке пресуде, у року од 15 дана по пријему преписа пресуде. Ставом трећим изреке усвојен је тужбени захтев и обавезан тужени да тужилама на име стицања без основа исплати износ од 38.070,00 динара са законском затезном каматом од 1.2.2022. године до исплате, у року од 15 дана по пријему преписа пресуде. Ставом четвртим изреке обавезан је тужени да на име трошкова парничног поступка исплати тужилама износ од 239.323,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате, у року од 15 дана по пријему преписа пресуде.

Против наведене пресуде тужени је благовремено изјавио жалбу побијајући пресуду у ставу другом, трећем и четвртом изреке због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, како то следи из садржаја изјављене жалбе.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу одредбе чл.386 ЗПП-а (“Службени гласник РС”, бр.72/11 са свим каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба туженог делимично основана.

У спроведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из чл.374 став 2 тачка 1,2,3,5,7 и 9 ЗПП-а на које другостепени суд пази по службеној дужности. Изрека побијане пресуде у ставу другом није противречна са образложењем пресуде и са доказима, а побијана пресуда садржи јасне и довољне разлоге о свим чињеницама битним за доношење одлуке у овом делу који не противрече садржини доказа у списима, тако да се законитост и правилност побијане пресуде у ставу другом изреке може испитати, па не стоје наводи жалбе да је првостепена пресуда у овом делу захваћена битном повредом одредаба парничног поступка и чл.374 став 2 тачка 12 ЗПП-а.

Према утврђеном чињеничном стању тужиље су ванкњижни власници кат.парц.бр..., ... КО ... и стамбене зграде саграђене на овим парцелама, као и на кат.парц.бр.... и ... са обимом удела од 1/5 идеална дела, обе КО ..., на основу решења о наслеђивању ЈБ ... УПП:58-2021 од 11.3.2021. године. Правни претходник тужиља, њихова мајка сада пок.ГГ је предметне непокретности купила од ДД, о чему су уговорне странеје закључиле и пред Општинским судом у Обреновцу овериле уговор о купопродаји под посл.бр.Ов 1546/2003 од 17.4.2003. године. Дана 8.12.2010. године правни претходник тужиља, сада пок.ГГ је, као продавац са туженим, као купцем, закључила уговор о купопродаји непокретности, који је оверен од стране Другог основног суда у Београду, Судска јединица у Обреновцу под посл.бр.Ов 3323/10, по основу ког је туженом продала део кат.парц.бр.... у површини од 0.07.68 ха као и свој сувласнички удео на кат.парц.бр.... у површини од 0.02.32 ха, за уговорену купопродајну цену од 1.200 евра, коју јој је тужени у целисти исплатио. Након овере уговора, тужени је извео геометра и купљене непокретности оградио, а почетком 2012. године је поново извео геометра и уз знање и одобрење правног претходника тужиља оградио део кат.парцела тужиља ближе наведених у ставу другом изреке првостепене пресуде, чије су мере и границе утврђене вештачењем од стране судског вештака геометра, а који део тужени од тада користи. На купљеним непокретностима тужени није могао да упише своје право својине, јер је правни претходник тужиља била ванкњижни власник истих с обзиром да своје право својине на непокретностима купљеним од уписаног власника није могла да упише јер није имала новца да плати порез на пренос апсолутних права. Правни претходник тужиља, сада пок.ГГ је дана 17.9.2012. године у адвокатској канцеларији адвоката ... потписала признаницу којом је потврдила да је од овде туженог примила износ од 45.000,00 динара на име дела купопродајне цене дела плаца у ..., ... приближне површине 7 ари, стим да ће тачна цена и површина бити утврђена накнадним договором а да ова признаница има служити првенствено као доказ да је наведени износ примила те да ће приступити закључењу уговора подобног за пренос власништва на означеном делу парцеле у корист овде туженог, по утврђењу стварне површине која је предмет купопродаје. Истом признаницом правни претходник је потврдила да је раније од истог лица, по исом основу примила износ од 200 евра. Правни претходник тужиља је у свом страначком исказу тврдила да је тужени платио 45.000,00 динара на име пореза на пренос апсолутних права, који износ је она била дужна да плати те да му је по основу тога дала да користи тих 7 ари а да ће касније видети да ли ће тај део продати или не, да уопште

није била договорена купопродаја те да је туженог пустила да изведе геометра и да свих 17 ари омеђа у једну целину, јер је тада имала породичних проблема. Тужени је у свом страначком исказу и током поступка тврдио да је са тужиљом имао договор да му она прода још око 7 ари, да јој је управо на основу тог договора на име купопродајне цене исплатио износ од 45.000,00 динара и 200 евра те да је договор био да о тој купопродаји закључе и овере уговор, али да до закључења купопродајног уговора за наведени део није дошло јер је правни претходник тужиља избегавала да то учини, иако је примила новац. У свом исказу тужени је потврдио да је плац ограђен, да је једне године имао пластеник али да сада нема струју те да постоје два монтажна објекта и један ред купина. Вештачењем од стране вештака пољопривредне струке утврђено је да је на спорној површини од 0.08.78 ари тужени у периоду од почетка 2012. године до дана вештачења гајио одређене засаде у пластенику-парадајз, краставац, кромпир и сл. те да је на тај начин у наведеном периоду остварио имовинску корист у укупном износу од 38.070,00 динара.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је имајући у виду да су тужиље власници спорног дела непокретности и да до закључења купопродајног уговора између правног претходника тужиља и туженог чији би предмет био спорни део парцела никада није дошло, закључио да тужени исти држи без правног основа те да је дужан да исти ослобођен од лица и ствари преда тужиљама у посед па је применом одредаба чл.37 Закона о основама својинско правих односа те чл.67 ст.2 и 455 ЗОО-а одлучио као у ставу другом изреке ожалбене пресуде. Одлуку као у ставу трћем изреке првостепени суд је, пошто је претходно правилно ценио истакнути приговор застарелости потраживања, донео применом чл.219 ЗОО-а налазећи да су тужиље доказале да је тужени у периоду од 2011. године до дана вештачења користио спорне непокретности тужиља за гајење одређених засада у пластенику те да је на тај начин остварио имовинску корист у висину утврђеној вештачењем од стране вештака пољопривредне струке. Одлуку као у ставу четвртом изреке првостепени суд је донео применом чл.153,154 и 155 ЗПП-а.

Правилно је, и по оцени овог суда, поступио првостепени суд када је применом одредаба чл.37 Закона о основама својинско правних односа те чл.67 ст.2 и 455 ЗОО-а усвојио тужбени захтев у делу којим је тражена предаја непокретности и одлучио као у ставу другом изреке побијане пресуде, а за своју одлуку у том делу је дао јасне и довољне разлоге које у свему као правилне прихвата и овај суд, као другостепени.

Цењени су наводи жалбе туженог којима се оспорава правилност ожалбене пресуде у ставу другом изреке указивањем да првостепени суд није на адекватан начин ценио изведене доказе и стим у вези да у овом делу чињенично стање није потпуно и правилно утврђено, да није тачно да се тужени почетком 2012. године самовласно проширио на део кућног плаца тужиља већ да је купио тај део од правног претходника тужиља и за исти исплатио уговорену цену, да је геометар у присуству туженог и правног претходника тужиља определио спорни део кат.парцела и исти омеђао без икаквих примедби правног претходника тужиља, да је том приликом на своју штету омеђао мање 4м те да од 2012. године спорни део користи без икаквог противљења правног претходника тужиља, али су ови наводи без утицаја на правилност ожалбене пресуде у ставу другом изреке.

Ово због тога што је, супротно жалбеним наводима, све чињенице битне за доношење одлуке у овом делу првостепени суд потпуно и правилно утврдио на основу изведених доказа, које је правилно ценио у смислу чл.8 ЗПП-а те је на правилно утврђено чињенично стање правилно применио одредбу чл.37 Закона о основама својинско правних односа када је обавезао туженог да тужиљама преда у посед спорне

непокретности. У конкретном случају утврђено је да су тужиле ванкњижни власници непокретности које тужени држи од 2012. године и да између правног претходника тужиле и туженог није закључен ваљан правни посао на основу кога би тужени стекао право својине не спорним непокретностима. Чак и да је између правног претходника тужиле и туженог постојао усмени уговор о купопродаји, као што то тврди тужени, исти не производи правно дејство јер није закључен у форми прописаној посебним законом који уређује промет непокретности нити се такав уговор може конвалидирати. Услове за пуноважност и конвалидацију уговора о промету непокретности регулише Закон о промету непокретности важећи у време закључења уговора.

Наиме, чланом 4 Закона о промету непокретности (“Сл.гласник РС” бр.42/98 и 111/2009) који је важио у време када је тужени ушао у посед спорне непокретности и када тврди да је исте купио од правног претходника тужиле (2012. године) прописано је да се уговор о промету непокретности закључује у писаној форми, а потписи уговарача оверавају од стране суда (ст.1), да уговори који нису закључени на начин из ст.1 овог члана не производе правно дејство (ст.2), да суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности из ст.2 овог члана, који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис. Из наведене законске одредбе произилази да конвалидација (накнадно оснажење) усменог уговора о купопродаји непокретности није могућа, већ само уговора о промету непокретности који је закључен у писменој форми, а потписи уговарача нису оверени од стране суда. Због тога, супротно жалбеним наводима да је у конкретном случају тужени купио спорне непокретности на основу договора са правним претходником тужиле, да је за исти у целости исплатио купопродајну цену и да је уз сагласност правног претходника тужиле ушао у посед спорних непокретности, чиме заправо указује да је између туженог и правног претходника тужиле закључен усмени уговор о купопродаји непокретности који је у целости извршен, није од утицаја на његову конвалидацију јер се ради о уговору о промету непокретности који није закључен у писменој форми сагласно императивној норми чл.4 ст.3 Закона о промету непокретности. Како у конкретном случају између правног претходника тужиле и туженог није закључен писмени уговор о купопродаји спорног дела непокретности нити је уговор о промету непокретности на основу кога тужени тврди да је стекао право својине могуће накнадно оснажити сагласно чл.4 ст.3 тада важећег Закона о промету непокретности, па како су тужиле ванкњижни власници предметних непокретности а тужени се налази у државини истих то је правилно поступио првостепени суд када је применом чл.37 Закона о основама својинско правних односа обавезао туженог да тужилама преда у посед спорне непокретности и одлучио као у ставу другом изреке ожалбене пресуде.

Међутим, основано се жалбеним наводима туженог оспорава правилност ожалбене пресуде у ставу трећем изреке којим је обавезан да тужилама на име стицања без основа исплати износ од 38.070,00 динара са каматом, указивањем да је у том делу првостепена пресуда захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из чл.374 ст.2 тач.12 ЗПП-а те да је првостепени суд пропустио да потпуно и правилно утврди све битне чињенице за доношење правилне одлуке у том делу.

Наиме, првостепени суд је из изведених доказа, полазећи од налаза и мишљења вештака пољопривредне струке закључио да су тужиле доказале да је тужени коришћењем непокретности тужиле у површини од 0.08.78 ха у периоду од 2012. године до дана вештачења 1.2.2022. године остварио имовинску корист у висини утврђеној вештачењем (38.070,00 динара) јер је на предменој непокретности гајио у пластенику парадајз, краставац, кромпир и сл. Међутим, овакав закључак првостепен

суда је нејасан, јер су у образложењу ожалбене пресуде у овом делу, сем паушалног навођења да су тужиле доказале да је тужени коришћењем њихове непокретности остварио одређену имовинску корист и позивања на налаз и мишљење вештака пољопривредне струке, изостали разлози о чињеницама битним за одлучивање а дати разлози су недовољни да би оправдали чињенично правни закључак првостепеног суда о основаности тужбеног захтева у овом делу. Осим тога, овакав закључак првостепеног суда је и супротан стању у списима, и то пре свега са садржином исказа правног претходик тужилца, сада пок.ГГ по чијој тужби је и покренут овај поступак, а која је у свом страначком исказу датом пред судом на рочишту од 26.3.2018. године, чији исказ је првостепени суд прихватио као убедљив, тврдила да је тужени платио порез на пренос апсолутних права који је она била дужна да плати у износу од 45.000,00 динара и да је по том основу дозволила туженом да користи спорну непокретност у површини од 7 ари. Током поступка није било спорно да је тужени правном претходнику тужилца дао наведени износ и да му иста новац никада није вратила, као ни то да је тужени у одређеном временском периоду користио спорне непокретности тужилца. Сем паушалних навода изнетих у тужби, у списима не постоји ниједан доказ, нити су се правни претходник тужилца а ни саме тужиле, као ни саслушани сведоци изјашњавале на који начин и у ком периоду је тужени остварио имовинску корист коришћењем тужилциних непокретности, нити се ова чињеница може поуздано утврдити из налаза и мишљења судског вештака пољопривредне струке. Ово због тога што приликом вештачења вештак није могао да приступи на спорне непокретности, већ је свој налаз засновао на ономе што је могао да види са одређене удаљености преко жичане ограде и без присуства парничних странака, те је на основу таквог опажања дао процену одређених повртарских култура, иако исте нису уочене приликом вештачења и у свом налазу је навео да је део култура за које је извршио процену поменут у исказу тужиле, а што није тачно јер се ни правни претходник тужилца у свом страначком исказу уопште није изјашњавала у погледу повртарских култура које је тужени евентуално гајио и на тај начин остварио одређену имовинску нити су саме тужиле саслушаване на те околности. Осим тога, на записнику сачињеном приликом увиђаја суда на лицу места није констатовано постојање баште на спорном делу непокретности већ је само констатовано да постоје засади купина и лешника које је тужени посадио.

Имајући у виду напред наведено, нејасно је на основу чега је првостепени суд закључио да су тужиле доказале да је тужени коришћењем њихових непокретности остварио имовинску корист у досуђеном износу, јер такав закључак суда не само да не произилази из стања у списима већ је исти и у супротности са изведеним доказима. Ово посебно када се има у виду да је правни претходник тужилца у свом страначком исказу, а који је првостепени суд оценио као убедљив, тврдила да је тужени платио порез на пренос апсолутних права који је она била дужна да плати у износу од 45.000,00 динара и да му је управо по том основу дозволила да користи спорне непокретности, па је првостепени суд био дужан да разјасни и на поуздан начин утврди да ли је исплатом наведеног износа тужени намирио коришћење непокретности тужилца, а што је у конкретном случају пропустио да учини.

Из наведених разлога ожалбена пресуда у ставу трећем изреке има недостатака због којих се не може испитати, због чега је иста у том делу укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак.

Истовремено је укинута и одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставу четвртном зреке побијане пресуде, јер иста зависи од коначног исхода спора, у смислу чл.165 ЗПП-а.

У поновном поступку првостепени суд ће отклонити учињену битну повреду

одредаба парничног поступка, тако што ће имајући у виду наводе на које је овим решењем указано, поступајући у смислу чл.313 ЗПП-а, разјаснити сва питања од значаја за доношење одлуке у делу у коме је првостепена пресуда укинута а тичу се чињеница по ком основу је тужени користио непокретности тужиља, да ли је то чинио уз сагласност и одобрење правног претходника тужижиља и уколико јесте у ком периоду је остварио евентуалну корист од коришћења њихових непокретности и у чему се иста огледа те да ли је исплатом износа од 45.000,00 динара правном претходнику тужиља намирио коришћење њихове непокретности, након чега ће на основу свих изведених доказа које ће правилно ценити у смислу чл.8 ЗПП-а, а уз правилну примену материјалног права, о тужбеном захтеву за исплату новчаног потраживања донети нову одлуку за коју ће дати јасне, довољне и на закону засноване разлоге.

Са свега изложеног одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде на основу чл.390 ЗПП-а, док је одлука као у ставу другом изреке донета применом чл.391 ст.1 и 392 ст.2 ЗПП-а.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА
Зорица Ђаковић,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић