



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ  
Посл.бр. Гж-4350/16  
Дана: 19.1.2017.године  
НОВИ САД

## У ИМЕ НАРОДА!

Апелациони суд у Новом Саду, као другостепени грађански суд, у већу чији је председник судија Шалић Душица, а чланови судије Бајић Верица и Пејак Прокеш Оливера, у правној ствари тужиле АА из ..., коју заступа пуномоћник Маринковић Милован, адвокат из Владимираца, против тужених ББ из ..., кога заступа Жабалац Светлана, адвокат из Шапца, ВВ из ..., и ГГ из ..., кога заступа тужени ВВ из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући поводом жалбе туженог 2. реда против пресуде Основног суда у Шапцу, посл. бр. П-3089/15 од 16.9.2016.године, на седници већа одржаној дана 19.1.2017.године, донео је

## ПРЕСУДУ

Жалба туженог ББ се усваја, па се пресуда Основног суда у Шапцу, посл. бр. П-3089/15 од 16.9.2016.године, **преиначава**, тако што се тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је ништав уговор о купопродаји закључен између туженог ГГ из ..., чији је статутарни заступник ВВ, као продавца, са једне стране и туженог ББ из ..., као купца са друге стране, дана ...године и оверен пред Општинским судом у Шапцу, дана ...године, под бр. Ов. .../..., тако да исти не производи правно дејство према трећим лицима, па ни према тужилци АА из ..., а чији предмет представља један стан површине 47 м<sup>2</sup>, означен бројем ., постојећи на 1. спрату зграде за колективно становање изграђене на кат. парц. бр. .../ К.о ..., у ..., што су тужени дужни признати, те да се обавезу тужени да тужилци накнаде трошкове поступка, у року од 15 дана, од дана пријема преписа пресуде, **ОДБИЈА**.

**Обавезује се** тужилца да туженом 1. реда на име трошкова првостепеног поступка исплати износ од 197.900,00 динара, са законском затезном каматом од 16.9.2016.године и на име трошкова другостепеног поступка износ од 35.600,00 динара, у року од 15 дана, под претњом извршења.

**Одбија се** захтев тужилце за накнаду трошкова другостепеног поступка.

## Образложење

Првостепеном пресудом је одбијен приговор недостатка пасивне легитимације туженог 2. реда, и утврђено да је ништав уговор о купопродаји закључен између туженог ГГ из ..., чији је статутарни заступник ВВ, као продавца, са једне стране и туженог ББ из ..., као купца са друге стране, дана ...године и оверен пред Општинским судом у Шапцу, дана ...године, под бр. Ов. .../..., тако да исти не производи правно дејство према трећим лицима, па ни према тужилци АА из ..., а чији предмет представља један стан површине 47 м<sup>2</sup>, означен бројем ., постојећи на 1. спрату зграде за

колективно становање изграђене на кат. парц. бр. .../. К.о ..., у ..., , што су тужени дужни признати. Обавезни су тужени да тужилји солидарно накнаде трошкове поступка.

Жалбу против пресуде је благовремено изјавио тужени 1. реда, путем пуномоћника из разлога предвиђених чл. 373 ЗПП („Сл. гласник РС“ бр. 72/2011...), са предлогом да се побијана пресуда преиначи одбијањем тужбеног захтева, те да се туженом 1. реда накнаде трошкови првостепеног и другостепеног поступка.

У одговору на жалбу, тужилја је, путем пуномоћника побијала наводе из жалбе туженог 1. реда. Тражени су и опредељени трошкови жалбеног поступка.

### **Жалба је основана.**

Побијана пресуда није захваћена битним повредама поступка из члана 374 став 2 тачка 1 до 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, о чему суд води рачуна по службеној дужности, као и о правилној примени материјалног права, сходно члану 386 став 3 ЗПП, али на правилно и потпуно утврђено чињенично стање, није правилно примењено материјално право.

Првостепени суд утврђује да је тужилја закључила предуговор са туженим 3. реда 31.8.2006.године, чији је предмет стан површине 47 м<sup>2</sup>, на 1. спрату зграде у ... Претходно је тужилја постигла договор са туженим 2. реда (који је и заступник туженог 3. реда), о изградњи стана на другој локацији ... у ..., па је на име цене исплатила износ од 15.000 евра. Но, до изградње стана на тој другој локацији није дошло, па је постигнут нов договор са туженим 2. реда о купопродаји стана на локацији.... Већ дати износ од 15.000 евра, продавац је тужилји рачунао као део купопродајне цене, а остатак од 6.230 евра, продавац је умањио купцу за укупан износ месечних рата закашњења у изградњи. Договорена је продаја по систему „кључ у руке“ са уграђеним квалитетним грађевинским материјалима, са роком изградње 30.9.2007.године. Предуговор није оверен у суду, нити је закључен главни уговор о купопродаји наведеног стана између тужилје и туженог 3. реда. Будући да продавац није довршио зграду, односно станове, то су учинили сами купци. У том смислу, станари су сачинили споразум и финансирани завршетак градње. Међу њима је била и тужилја. На име довршетка радова, тужилја је уложила 6.000 евра, а у стан се уселила у августу 2010.године. Кључ од улазних врата зграде тужилја је добила од туженог 2. реда још 2009.године. Након што се уселила, тужени 1. реда је дошао у предметни стан и тражио да се тужилја исели, наводећи да је он купац стана. Тим поводом, води се посебан поступак за иселење.

Суд надаље утврђује да је тужени 1. реда као купац закључио уговор о купопродаји са туженим 3. реда, као продавцем, дана ...године. Уговор је оверен у Општинском суду у Шапцу под бр. Ов. .../...

На овако утврђено чињенично стање, првостепени суд није правилно применио материјално право.

Погрешан је правни закључак првостепеног суда да је предметни купопродајни уговор закључен између туженог 1. реда и туженог 2. реда ништав у смислу одредбе члана 103. став 1. Закона о облигационим односима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 и "Сл. лист СРЈ", бр. 31/93). Наиме, наведеном одредбом је прописано да је уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеним случајевима не прописује шта друго. У конкретном случају, а према

изведеним чињеницама, неће бити спорно то да је тужиља пре закључења побијаног купопродајног уговора, са туженим 3. реда закључила предуговор чији је предмет иста некретнина. Међутим, тај предуговор није оверен, нити је на основу истог дошло до закључења главног уговора. Пошто предуговор о купопродаји стана није оверен од надлежног органа, не може производити правно дејство уговора о промету непокретности. Тужиља овим основом није уписана као власник предметне некретнине.

Потом тужени 3. реда продаје туженом 1. реда предметни стан, за уговорену цену, предајући му стан у државину основом уговора и то даном овере уговора. У том тренутку, тужиља није уписани власник стана, већ је то тужени 3. реда. Дакле, закључујући побијани купопродајни уговор са туженим 1. реда, тужени 3. реда не располаже тужиљиним, већ својим имовином. Проблематика вишеструке продаје и стицања права својине на ствари која је предмет те продаје, може бити, као што овде и јесте, предмет неког другог парничног поступка. У том смислу, да није дошло до раздвајања поступака, првостепени суд би имао основ да утврђује и заузме правни став по питању власништва на предметном стану, расправљајући о томе као о претходном питању. Пошто се посебан поступак који се тиче права својине на стану већ води, предмет расправљања у овом поступку јесте само ништавост купопродајног уговора закљученог између туженог 1. реда и туженог 3. реда. Истовремено, чињеница постојања вишеструке продаје стана не значи аутоматски и ништавост уговора који постоје у ланцу те продаје. Наиме, сваки такав уговор цени се са аспекта формално правне ваљаности, док је питање својине на некретнини, ствар поступка утврђења права својине на истој. У том поступку се расправља о законитости и савесности, правном основу, постојању поседа, и свим кључним околностима за утврђење ко је власник на некој некретнини која је била предмет вишеструке продаје.

Са становишта ништавости, овде иста не постоји. Купопродајни уговор је закључен у свему према чл. 4 Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС бр. 42/98 и 111/09), у писаној форми, са потписима уговарача и оверен је од стране суда. Тужиљина тврдња да је до конкретног промета дошло због постојања дуга туженог 2. реда као заступника и директора туженог 3. реда према туженом 1. реда, не значи да је уговор ништав, будући да чињеница да ли је цена плаћена пребијањем неког дуга, не значи да је уговор фиктиван, нити да воља уговорних страна није била да дође до преноса права својине на некретнини, па стога није ни противан принудним прописима. У том смислу, није прихватљиво образложење првостепеног суда да уговор није закључен у сврху купопродаје, тим пре што је тужени 1. реда закључио ваљан уговор, покушао да уђе у посед стана, али у томе био онемогућен променом браве од стране тужиље. Такође, није прихватљиво ни резонување о томе да је уговор ништав јер је закључен ради измирења других обавеза, односно ранијег потраживања туженог 1. реда према туженима 2, односно туженом 3. реда. Најпре, нити један доказ поуздано указује на постојање таквог потраживања нити његову висину, нити је уопште чињеница да је евентуално дошло до уступања некретнине за доспели дуг разлог ништавости, јер исто није противно принудним прописима.

С обзиром на то да је наведени уговор закључен у писаној форми, да је потпис уговарача оверен од стране суда, те како није противан јавном поретку, ни добрим обичајима, правилно првостепени суд налази да као такав производи правно дејство, да није противан принудним прописима, тј. да је закључен у свему у складу са одредбом члана 4. став 1. Закона о промету непокретности, овај суд је првостепену пресуду преиначио одбијањем тужбеног захтева.

Одлука о трошковима поступка је преиначена, имајући у виду успех странака у спору, па је тужиља обавезана да туженом 1. реда на име трошкова поступка исплати укупан износ од 197.900,00 динара са законском затезном каматом од 16.9.2016.године до исплате. Ови трошкови обухватају накнаду за састав одговора на тужбу у износу од 6.000,00 динара, таксе на одговор на тужбу у износу од 5.900,00 динара, састав жалбе од 11.8.2015.године у износу од 12.000,00 динара, те накнаде за састав 5 образложених поднесака од 19.8.2013.године, 27.5.2015.године, 27.4.2016.године, 26.7.2016.године и 30.8.2016.године у износу од по 6.000,00 динара, на име приступа пуномоћника туженог 1. реда на 9 одржаних рочишта у износу од по 7.500,00 динара (рочишта од 3.4.2013, 15.1.2014, 12.3.2014, 12.2.2015, 8.5.2015, 20.4.2016, 8.7.2016, 18.8.2016, 16.9.2016 године) и на име приступа на 17 одложених рочишта у износу од 4.500,00 динара. Туженом 1. реда припада и на име накнаде трошкова другостепеног поступка износ од 35.600,00 динара, а ови трошкови обухватају накнаду за састав жалбе у износу од 12.000,00 динара, те таксе на жалбу и другостепену пресуду у износу од по 11.800,00 динара.

Из наведених разлога, применом чл. 390 тач. 4 ЗПП, одлучено је као у изреци.

зто:

**Председник већа**  
**Судија Шалић Душица**

Напомена:

Рев 862/17 од 04.09.2017.године одбијена као неоснована ревизија тужиље изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4350/16 од 19.01.2017.године.