



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4352/22**  
**14.9.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Меланије Сантовац, председника већа, Ирене Трифуновић Радуловић и Сање Пејовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Владан Смиљковић, адвокат из Београда, Ресавска 78а, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Катарина Живковић, адвокат из Београда, Житомислићка 12/3, ради утврђења, одлучујући о жалбама тужиоца и туженог изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 6232/18 од 18.04.2022. године, у седници већа одржаној 14.09.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 6232/18 од 18.04.2022. године у ставу првом и другом изреке.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење о трошковима садржано у ставу трећем изреке пресуде Вишег суда у Београду П 6232/18 од 18.04.2022. године, тако што се обавезује тужилац АА да туженом ББ накнади трошкове поступка у износу од 645.000,00 динара, у року од 15 дана од дана достављања одлуке.

**ОДБИЈАЈУ СЕ** као неосновани захтеви тужиоца и туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 6232/18 од 18.04.2022. године, ставом првим изреке одбијен је основни тужбени захтев тужиоца да се утврди да су асолутно ништави уговори о купопродаји непокретности закључени између тужиоца, као продавца и туженог, као купца и то: уговор о купопродаји непокретности оверен пред Другим општинским судом у Београду Ов 1214/2003 од 05.05.2003. године и уговор о купопродаји непокретности оверен пред Другим општинским судом у Београду Ов 18086/2004 од 31.12.2004. године, што би тужени био дужан да призна и трпи, као неоснован.

Ставом другим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев тужиоца да се

смањи обавеза тужиоца на правичан износ за трошкове добијања употребне дозволе и да се тужени ослобађа обавезе из одредбе члана 3 уговора о купопродаји непокретности овереним пред Другим општинским судом у Београду Ов 1214/2003 од 05.05.2003. године и одредбе члана 5 уговора о купопродаји непокретности овереним пред Другим општинским судом у Београду Ов 18086/2004 од 31.12.2004. године, као неоснован.

Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 577.500,00 динара.

Против наведене пресуде жалбе су благовремено изјавили тужилац, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права и тужени против решења о трошковима садржаног у ставу трећем изреке из свих законом прописаних разлога.

Тужени је одговорио на жалбу тужиоца.

Испитујући правилност побијане одлуке применом члана 386 у вези са чланом 402 ЗПП ("Сл.гласник РС", бр. 72/2011 са изменама и допунама) Апелациони суд изводи закључак да је жалба тужиоца неосновна, док је жалба туженог основана.

У првостепеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 ЗПП, на које овај суд пази по службеној дужности нити се у жалби тужиоца основано указује на повреде из тачке 12 наведене законске одредбе, с обзиром да су дати разлози јасни, непротивречни и потпуни.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац, као продавац и тужени, као купац су закључили 27.06.2002. године предуговор о продаји и куповини непокретности трособног стана, површине 75 м<sup>2</sup> на другом спрату друге ламеле стамбене зграде-куће број ... у ... у улици ..., изграђеног на кат. Парц. ... КО ... и гаражног места у приземљу, чији је ванкњижни власник тужилац, којим је уговорено да тужилац наведене непокретности испражњене од лица и ствари у виђеном стању прода, пренесе право својине и преда у државину туженом за укупно уговорену купопродајну цену у износу од 82.500,00 евра у динарској противвредности по курсу на дан исплате, а купац је вољан да купи предметну непокретност и да ће након тога закључити главни уговор о продаји и куповини непокретности. Тужени је тужиоцу исплатио купопродајну цену према наведеном предуговору на тај начин што је на девизни рачун пријатеља тужиоца, ВВ у Комерцијалној банци уплатио: 22.07.2002. године износ од 8.250,00 евра, 17.10.2002. године износ од 64.468,39 евра, 21.10.2002. године износ од 3.315,00 евра и 21.10.2002. године износ од 6.470,91 евро, а тужилац је дао инструкције туженом за плаћање на такав начин. Након повратка тужиоца из иностранства, неколико месеци касније, парничне странке су закључиле уговор о купопродаји наведене непокретности, који је оверен 05.05.2003. године пред Другим општинским судом у Београду под Ов 1214/2003, с тим да је у уговору наведена цена од 2.340.000,00 динара, а у уговору је у члану 3 тужилац, као продавац потврдио је да је од купца примио укупну уговорену купопродајну цену за предметну непокретност.

Тужени је 31.12.2004. године овластио адвоката, који је са продавцем, овде

тужиоцем, закључио други уговор о купопродаји непокретности, који је оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов 18086/2004, којим је купио једнособан стан бр. 8, површине 50 м<sup>2</sup> у поткровљу у улици ..., изграђен на кат. Парц....-... КО ..., за укупну купопродајну цену од 60.000,00 евра и одређено је да се наведена цена плаћа тако што је купац пре потписивања уговора исплатио продавцу 5.000,00 евра у динарској противвредности по курсу НБС на име капаре, а остатак од 55.000,00 евра се има исплатити у ратама у висини по избору купца, а најкасније до 01.07.2005. године на девизни рачун продавца. Тужени је тужиоцу исплатио у целости уговорени износ купопродајне цене за ову непокретност, што тужилац током поступка није спорио.

Одредбом члана 5 уговора о купопродаји непокретности овереним пред Другим општинским судом у Београду Ов 1214/2003 од 05.05.2003. године, односно одредбом члана 3 уговора о купопродаји непокретности овереним пред Другим општинским судом у Београду Ов 18086/2004 од 31.12.2004. године, установљена је обавеза тужиоца, као продавца да о свом трошку прибави употребну дозволу за наведене непокретности, исходује укњижбу у земљишним књигама и наведена документа. Тужилац није прибавио употребне дозволе за наведене станове, већ је то учинио тужени, који је са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда 19.06.2014. године закључио уговор којим су регулисали међусобне обавезе у вези уређивања грађевинског земљишта у поступку накнадног издавања грађевинске и употребне дозволе за предметне станове.

На уговору Ов1214/2003 од 05.05.2003. године се налази печат ПУ којим је одмерен порез на пренос апсолутних права у износу од 242.593,80 динара на основицу од 4.851.876,00 динара, плаћен 10.06.2004. године, а на уговору Ов 18086/2004 од 31.12.2004. године налази се печат ПУ којим је одмерен порез на пренос апсолутних права у износу од 153.301,69 динара на пореску основицу од 6.432.567,00 динара, који је плаћен 19.03.2010. године. Према курсној листи НБС на дан 10.06.2004. године средњи курс евра је износио 71,4374 динара, из чега произлази да је порез на промет апсолутних права одмерен на основицу од 67.917,86 евра (4.851.876,00:71,4374 динара) за стан по првом уговору површине 75 м<sup>2</sup> са гаражом, а према курсној листи НБС на дан 19.03.2010. године средњи курс евра је 99,6674 динара, из чега произлази да је порез на промет апсолутних права одмерен на основицу од 64.540,33 евра (6.432.657,00:99,6674) за стан по другом уговору површине од 50 м<sup>2</sup>.

Према уговору о купопродаји непокретности овереним пред Другим општинским судом у Београду Ов 843/2006 од 27.01.2007. године који је закључен између тужиоца, као продавца и ГГ, као купца, чији предмет је купопродаја трособног стана површине 75 м<sup>2</sup> у стамбеној згради у улици ... у ... изграђеној на кат. Парц. ... односно ...и ... КО ... купопродајна цена износила 120.000,00 евра, дакле 1.600,00 евра по метру квадратном.

Према наводима сведока ДД, 2000. године је потписао уговор са тужиоцем и са ЂЂ, братом сведока, ради куповине стана у улици ..., а зграда има три улаза са 19 станова. Сведок тужиоцу није давао новац на зајам већ му је плаћао купопродајну цену за стан који је купио у етапама. Плаћао је цену кад им је нестајало новца по њиховом позиву, па им је тако дао 50.000,00 марака, потом 25.000,00 марака, па 25.000,00 марака, па су се потом пребијали и на крају им је дао рату од 13.000,00 евра када је завршио са

исплатама. Стан сведока носи ознаку број 3, на другом је спрату предметне зграде, површине је 135 м<sup>2</sup> дуплекс и за то је сведок платио 100.000,00 дем и 13.000,00 евра за додатне радове. Према наводима сведока ЕЕ, овластио је тужиоца на његов девизни рачун, познато му је да је на његов рачун био послат новчани износ, постоје свифтови о уплати, али га тужени није о томе обавештавао, нити га је тужилац обавестио да ће новац доћи на његов рачун, а рачун је био отворен у Комерцијалној банци.

Тужилац је давао станове за расељавање јер је био власник парцеле на тој локацији и у то време је тужилац био оснивач приватне фирме "...", која се бави логистиком, транспортом, складиштењем робе и фирма је према тужиочевим наводима пословала позитивно све време. У време закључења оба спорна уговора станови су били завршени уз могућност уселења, тужилац је туженом предао кључеве од оба стана и гаражног места. Према наводима туженог, тужилац га је замолио да сачине уговор на цифру од 2.340.000,00 динара, тужени је у консултацији са адвокатом прихватио да се упише динарски износ који је наведен у уговору као купопродајна цена, сматрајући да чини услугу пријатељу и тај уговор је оверен у суду у Палати правде. Према наводима туженог, тужилац је имао је репрезентативни возни парк, Ауди А8, што је луксузни ауто, имао је ресторан "... " и стан изнад тог ресторана.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања с позивом на члан 12, 26, 103, 109 став 1, члан 139, 141, 454 став 1 и члан 455 Закона о облигационим односима, првостепени суд је одлучио као у изреци.

Правилно првостепени суд полази од тога да су уговорена и исплаћена цена за трособни стан површине 75 м<sup>2</sup> на другом спрату друге ламеле стамбене зграде – куће број ...у ... у улици ... изграђеној на кат. Парц...КО ... и гаражног места у приземљу од укупно 82.500,00 евра, као и цена за стан површине 50 м<sup>2</sup> у поткровљу исте зграде у укупном износу од 60.000,00 евра, које је тужени као купац исплатио у целости, у време закључења предметних уговора одговарале тржишној вредности предметних непокретности, са којим ценама су се парничне странке сагласиле и правилно закључује да између обавеза уговорних страна није постојала очигледна несразмера јер ни једна чињеница, нити околност не указују да се у конкретном случају ради о прекомерном оштећењу у смислу члана 139 ЗОО.

Правилан је закључак првостепеног суда да се не ради о зеленашким уговорима јер не постоји очигледна несразмера између онога што једна страна добија и онога што уговором даје, нити је реч о случају да је тужилац пристао на несразмеру узајамних давања у стању нужде, лакомислености или недовољног искуства или зависности. Према правилном утврђењу првостепеног суда, тужилац у време закључења предметних уговора није био лице које се налази у тешкој материјалној ситуацији јер је током саслушања навео да је у то време био власник приватне фирме "... " која се бави логистиком, транспортом, складиштењем робе и фирма је пословала позитивно све време, да је носилац права располагања на парцели на којој је грађена наведена стамбена зграда, а није оспоравао наводе туженог да је поседовао респектабилан возни парк (као на пример возило марке Ауди А8, који представља луксузни аутомобил), па су без значаја жалбени наводи да је ресторан "... " и предузеће "... " д.о.о. које суд, такође, наводи као тужиочеву имовину, стечени знатно касније након закључења и овере спорних уговора.

Жалбени наводи тужиоца којима се практично оспорава оцена изведених доказа су неосновани јер је према налажању овог суда, првостепени суд правилно оценио изведене доказе појединачно и у међусобној вези, а затим на основу резултата целокупног поступка (члан 8 ЗПП), дао јасне разлоге о томе које чињенице сматра доказаним.

Правилно првостепени суд цени да уговор који је тужилац доставио у прилог тврдње да је реална тржишна вредност стана од 75 м2 износила 120.000,00 евра, закључен у јануару 2006. године, дакле, скоро четири године по закључењу предуговора о купопродаји трособног стана између тужиоца, као продавца и туженог, као купца, због чега не може представљати ваљан доказ о висини тржишне вредности у време закључења спорних уговора. Са друге стране, сведок ДД је навео да је у истој згради 2000. године потписао уговор о куповини стана површине 135 м2 и да је стан коштао 100.000,00 марака и 13.000,00 евра, што би у ситуацији када се стан купује у изградњи, такође, не може да представља параметар за поређење са купопродајама извршеним 2002. године и 2006. године, али говори у прилог закључку да је цена стана 2002. године сагласно томе, била нижа него што је то случај 2006. године.

Осим тога, према износу пореза на промет апсолутних права, који је одмерила Пореска управа, такође не произлази закључак да се ради о прекомерном оштећењу и очигледној сразмери по оба спорна уговора о купопродаји непокретности, док се у жалби неосновано наводи да првостепени суд за обрачун пореза одмерног на пренос апсолутних права за оба уговора, није имао потребно стручно знање, с обзиром да је реч о основним математичким операцијама за које суд поседује знање. Стога за наведени обрачун, супротно жалбеним наводима, није било потребно извођење доказа вештачењем.

Код утврђења да је тужени износ од 82.500,00 евра, као уговорену цену из предуговора о купопродаји за стан од 75 м2 у предметној згради, уплатио у име и у корист тужиоца на рачун сведока ЕЕ (како је то продавац тражио), који је наведену чињеницу и потврдио, неосновано се у жалби указује на значај изјашњења Народне банке Србије од 13.08.2021. године, по коме се према Закону о девизном пословању купопродајна цена може платити искључиво са рачуна купца на рачун продавца, а не и на рачун трећег лица које није уговорна страна. Промет новца који је представљао купопродајну цену је извршен, док околност да је евидентирана уплата на изводу означена шифром која се односи на други основ плаћања, осим што евентуално може представљати основ за финансијски прекршај, не може да оповргне чињеницу да је износ купопродајне цене овде тужиоцу као продавцу од стране купца учињен доступним на начин на који је то продавац тражио, а купац је у то време боравио у иностранству.

Наводи жалбе тужиоца да је сведок ДД указао да у време када је грађен објект тужилац и остали инвеститори нису имали новац за градњу, осим што указују на то да тужилац није посебно определио средства за ту сврху, не значе да је био у стању нужде код утврђења да је поседовао имовину, а нарочито да је био носилац права на плацу на коме је објект изграђен, а што у пракси ствара низ могућности за избор инвеститора.

Према правилном становишту првостепеног суда, предметни уговори су закључени 2003. године и 2004. године, а тужбени захтев за утврђење ништавости по основу прекомерног оштећења је поднет 2018. године, што значи да је протекао рок од једне године од дана закључења уговора сагласно одредби члана 139 став 2 ЗОО.

Правилно је простепени суд одбио и евентуални тужбени захтев да се смањи обавеза тужиоца на правичан износ за трошкове добијене употребне дозволе и да се тужени ослободи обавезе из члана 3 означеног уговора о купопродаји непокретности овереног 05.05.2003. године и одредбе члана 5 означеног уговора о купопродаји непокретности овереног 31.12.2004. године, имајући у виду да у смислу одредбе члана 141 став 4 ЗОО, оштећеник може поднети захтев за смањење обавезе на правичан износ у року од 5 година од закључења уговора, те да је овакав захтев постављен неблаговремено.

С обзиром да парничне странке нису оспоравале околност да је предуговор закључен, код чињенице да је тужицу плаћен износ од 82.500,00 евра који стоји у предуговору, без значаја је чињеница да предуговор није оверен, док је у оверени уговор Ов 1214/2003 од 15.05.2003. године унет износ од 2.340.000,00 динара.

Остали жалбени наводи су били предмет оцене, али како нису од значаја за доношење другачије одлуке нису посебно образлагани.

Применом члана 390 ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке.

Међутим, решење о трошковима парничног поступка је резултат погрешне примене материјалног права, због чега је применом члана 401 тачка 3 ЗПП преиначено. Туженом применом члана 153, 154 и 163 ЗПП, сразмерно успеху у парници припадају трошкови на име заступања од стран адвоката и то за састав 4 образложена поднеска у износима од по 45.000,00 динара, састав 3 необразложена поднеска у износу по 22.500,00 динара, на име приступа на 7 одржаних рочишта у износу по 46.500,00 динара, на име приступа на 3 неодржана рочишта у износу по 24.000,00 динара, укупно 645.000,00 динара, све применом АТ важеће у време доношења одлуке.

С обзиром на исход жалбеног поступка, као и незнатни успех туженог у другостепеном поступку, парничним странкама нису признати трошкови на име састава изјављених жалби, као што трошкови на име састава одговора на жалбу коју је поднео тужени нису били нужни, све применом члана 165 ЗПП у вези са чланом 153 ЗПП.

**Председник већа-судија  
Меланија Сантовац, ср.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић