



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4518/24**  
**23.10.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Весне Секулић и Данице Косовац, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ и ВВ, сви из ..., чији је заједнички пуномоћник Вјекослав Цветак, адвокат из Београда – Нови Београд, Марка Челебоновића 47/8, против тужених ГГ из ... и ДД из ..., чији је заједнички пуномоћник Александра Марковић, адвокат из Београда – Нови Београд, Булевар маршала Толбухина 18/8, ради утврђења и предаје у посед, одлучујући о жалби тужилаца изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 107/14 од 30.9.2020. године, исправљене решењима истог суда П 107/14 од 10.5.2023. године, П 107/14 од 13.11.2023. године и П 107/14 од 5.4.2024. године и о жалби тужених изјављеној против налога за плаћање судске таксе на одговор на тужбу, у седници већа одржаној дана 23.10.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужилаца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 107/14 од 30.9.2020. године, исправљена решењима истог суда П 107/14 од 10.5.2023. године, П 107/14 од 13.11.2023. године и П 107/14 од 5.4.2024. године, у првом, другом и трећем ставу изреке.

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** као недозвољена жалба тужених изјављена против налога за плаћање судске таксе за одговор на тужбу.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснован захтев тужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 107/14 од 30.9.2020. године, исправљеном решењима истог суда П 107/14 од 10.5.2023. године, П 107/14 од 13.11.2023. године и П 107/14 од 5.4.2024. године, првим ставом изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди да су ништави уговор о купопродаји оверен у Првом општинском суду у Београду под Ов.2808/94 од 22.11.1994. године, закључен између тужилаца - продаваца и туженог ГГ и сада

покојног ЂЂ, обојице из ..., као и анекс истог уговора закључен између тужилаца - продаваца и туженог ДД - купца, оверен у Четвртом општинском суду у Београду под Ов.2365/03 од 4.3.2003. године. Другим ставом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је ништав уговор о преносу права коришћења 3/8 идеалног дела катастарске парцеле ... уписане у посебан ЗКУЛ ... КО ..., који уговор је закључен између тужилаца и туженог ДД, као и да се обавезе тужени ДД да тужиљу АА уведе у посед предметне катастарске парцеле. Трећим ставом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је ништаво пуномоћје оверено у Четвртом општинском суду у Београду под Ов.2367/03 од 4.3.2003. године које су тужиоци дали туженом ДД. Четвртим ставом изреке, обавезани су тужиоци да туженима солидарно надокнаде трошкове парничног поступка у износу од 199.298,00 динара.

Благовремено изјављеном жалбом тужиоци су побијали првостепену пресуду из свих разлога прописаних чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", број 72/11...18/20), у првом, другом и трећем ставу изреке. Трошкове другостепеног поступка опредељено су тражили.

Тужени су доставили одговор на изјављену жалбу тужилаца.

Испитујући правилност првостепене пресуде у побијаном делу сагласно овлашћењима предвиђеним чланом 386 Закона о парничном поступку, Апелациони суд је оценио да жалба тужилаца није 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 неосновано побија и због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању и стању у списима, уговор о купопродаји непокретности Ов.2808/94 од 22.11.1994. године, закључили су тужиоци - продавци АА, ББ и ВВ, преко пуномоћника ... са пуномоћјем овереним под Ов.9162/94 дана 15.8.1994. године са купцима сада покојним ЂЂ и туженим ГГ. Чланом 1 уговора дефинисан је предмет уговора и то купопродаја непокретности – куће у ... у Улици ... на катастарској парцели ... и право коришћења земљишта на катастарској парцели ... и ..., тј. половина дворишта и половина баште сходно уговору о деоби I/1 Ов.2933/94 и уговору о начину коришћења земљишта I/1 Ов.2934/94 од 22.4.1994. године. Чланом 2 уговора дефинисана је цена у износу од 85.000,00 динара. Дана 4.3.2003. године закључен је анекс уговора о купопродаји непокретности Ов.2365/2003 од 4.3.2003. године, којим је промењен члан 1 уговора о купопродаји непокретности Ов.2808/94 од 22.11.1994.године, тако да правилно гласи да су продавци сувласници са 31/300 идеалних делова на непокретности – кући која се налази у ..., ... на катастарској парцели ... уписана у ЗКУЛ ... КО ... и са правом коришћења земљишта на кат.парцели ... и на кат.парцели ... уписане у ЗКУЛ ... КО ... и то тужиоци ВВ са 11/72 идеалних делова, ББ са 11/72 идеалних делова и АА са 8/72 идеалних делова и са

правом коришћења на катастарској парцели ... уписаној у ЗКУЛ ... КО ... на име АА са 3/8 идеалних делова с тим што укупна површина земљишта које продајци користе на парцели ..., ... и ... са леве стране гледано од Улице... тј. половина дворишта и половина баште, а сходно уговору о деоби I/1 Ов.2933/94 и уговору о начину коришћења земљишта I/1 Ов.2934/94 од 22.4.1994. године, овереним код Првог општинског суда у Београду износи 80,48 кв.хв. Истог дана 4.3.2003. године, био је закључен и уговор о преносу права коришћења земљишта на катастарским парцелама ..., ... и ..., потписан од стране тужилаца АА, ББ и ВВ (уговорачи I), с једне стране и туженог ДД из ... (уговорач II), с друге стране, којим је предвиђено да су уговорачи I носиоци права коришћења земљишта на кат. Парцелама ... и ... уписане у ЗКУЛ ... КО ... и то тужиоци ББ и ВВ са 11/72 идеалних делова и право коришћења земљишта на кат. Парцели ... уписане у ЗКУЛ ... КО ... и то тужила АА са 8/72 идеалних делова, укупне површине 89,48 кв.хв са леве стране гледано од Улице ... тј. половине дворишта и половине баште, а сходно уговору о деоби и уговору о начину коришћења земљишта. Чланом 2 истог уговора, уговорено је да су непарничар сада покојни ЂЂ и тужени ГГ продали непокретност – кућу која се налази на кат.парцели ..., а коју су претходно уговорачи I продали туженом - купцу ДД, па су тим уговором уговорачи I и уговорач II утврдили право уговорача II да несметано користи земљиште наведено у члану 1 уговора тј. катастарске парцеле ..., ... и ..., док је чланом 3 уговорено да су уговорачи I сагласни и то својим потписима потврђују да тужени ДД може у њихово име и за њихов рачун тражити дозволу за подизање објекта на парцелама наведеним у члану 1 овог уговора, након чега ће уговорачи I и уговорач II сачинити уговор о преносу својине на објекту изграђеном у корист уговорача II, без икакве накнаде. Уз наведени уговор о преносу права коришћења издато је и пуномоћје дана 4.3.2003. године којим су тужиоци АА, ББ и ВВ овластили туженог ДД да у њихово име може тржити дозволу за грађење објекта на наведеним парцелама по праву прече градње и да може предузети све правне и друге радње везане за грађење без њихове даље сагласности и присуства. Дана 1.4.2003. године закључен је уговор о купопродаји непокретности између продајца непарничара сада покојног ЂЂ и туженог ГГ и туженог - купца ДД којим је уговорено да је предмет уговора продаја 93/600 идеалних делова куће без земљишта у ... у Улици ..., на катастарској парцели ... и право коришћења земљишта на кат.парцелама ... и ..., док је чланом 2 истог уговора наведено да је пре склапања уговора о купопродаји непокретности између ВВ и ГГ и ДД, тужени ДД склопио уговор о преносу права коришћења земљишта на кат.парцелама ..., ... и ... са тужиоцима АА, ББ и ВВ. Непарничар ЂЂ био је у мирном поседу парцеле ..., односно непокретности на тој парцели са правом коришћења те парцеле у периоду од новембра 1994. године до марта 2003. године, а тужени ДД је имао мирни посед истих непокретности почев од 2003. године па надаље. Купац по уговору од 22.11.1994. године и анексу уговора од 4.3.2002. године, сада покојни ЂЂ - непарничар, осим сина - туженог ГГ, имао је и ћерку ЕЕ.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је у складу са чланом 211 Закона о парничном поступку, члановима 21, 46, 47, 50 став 1, 99 и 103 став 1 Закона о облигационим односима и члановима 28 став 2, 30 став 1 и 2, 72 став 1, 2 и 3 Закона о основама својинскоправних односа и члана 102 став 1 и 2 Закона о планирању и изградњи одбио као неосноване тужбене захтеве за утврђење ништавости правних правних послова о чему је одлучио у првом, другом и трећем ставу изреке.

Одлучујући о захтеву тужилаца за утврђење ништавости уговора о купопродаји овереног у Првом општинском суду у Београду под Ов 2808/94 од 22.11.1994. године и анекса истог уговора овереног у Четвртом општинском суду у Београду под Ов 2365/03 од 4.3.2003. године првостепени суд је оценио да су предметни уговор и анекс закључени између тужилаца АА, ББ и ВВ с једне стране и туженог ГГ и сада пок. ЂЂ, а како је као тужени означен само ГГ, док није означен сада покојни ЂЂ, односно сви његови наследници, пошто је утврђено да осим сина - туженог ГГ има и ћерку ЕЕ, која није обухваћена тужбом, те како је предмет тужбеног захтева утврђење ништавости правних послова односно уговора о купопродаји и анекса истог уговора о купопродаји, те како се ради о материјално правном односу у коме је учесник био и сада покојни ЂЂ, те би због природе правног посла исход у овој парници имао ефекте на његова права и обавезе из предметног уговора о купопродаји и анекса истог уговора те посредно и на његове правне следбенике, то је првостепени суд закључио да тужбом нису обухваћени сви нужни супарничари, из ког разлога је одлучио као у првом ставу изреке побијане пресуде.

Одлучујући о тужбеном захтеву за утврђење ништавости уговора о преносу права коришћења 3/8 катастарске парцеле ... уписане у ЗКУЛ ... КО ..., закљученом између тужилаца и туженог ДД и пуномоћја овереног у Четвртом општинском суду у Београду под Ов 2367/03 од 4.3.2003. године, првостепени суд је ценио околност да су тужиоци са туженим ГГ и непарничарем сада покојним ЂЂ закључили уговор о купопродаји Ов 2808/94 дана 22.11.1994. године чији је саставни део анекс од 4.3.2003. године, чији предмет је описан чланом 1 анекса према коме су продавци сувласници са по 31/300 иделаних делова на непокретности – кући која се налази у ..., ... на катастарској парцели ... уписаној у ЗКУЛ ... КО ... и са правом коришћења земљишта на кат.парцели ... и кат.парцели ... уписаној у ЗКУЛ ... КО ... и то тужиоци ВВ и ББ са по 11/72 идеалних делова, а тужиља АА са 8/72 идеалних делова и са правом коришћења 3/8 идеалног дела на кат. Парцели ... уписане у ЗКУЛ ... КО ... на име АА. Како су тужиоци на дан закључења анекса уговора о купопродаји Ов 2367/03 и уговора о преносу права коришћења на кат.парцели ..., ... и ... односно дана 4.3.2003. године имали право коришћења на кат. Парцелама ... и ... уписаним у ЗКУЛ ... КО ... и то тужиоци ВВ и ББ са по 11/72 идеалних делова, а тужиља АА са 8/72 идеалних делова, као и да је тужиља АА имала право коришћења на кат. Парцели ... уписане у ЗКУЛ ... КО ... са 3/8 иделаних делов, то како су тужиоци били уписани у земљишне књиге као корисници наведених идеалних делова предметне катастарске парцеле којима су располагали, првостепени суд је закључио да наведени правни посао није ништав.

Како је тужени ДД с обзиром на стање у земљишним књигама инсистирао да ... и ... закључе предметни анекс уговора о купопродаји пре него што би он ступио у купопродајни однос са ... око продаје непокретности и права коришћења на земљишту, намера туженог ДД по оцени првостпеног суда је била да се исправе пропусти направљени уговором о купопродаји закљученим између тужилаца ... и ... 1994. године, како би се фактичко стање обухватило уговорним односом, те је из тог разлога закључен анекс наведеног уговора о купопродаји у коме је тачно наведен предмет продаје. Иако су ... закључили уговор о купопродаји са тужиоцима, исти се никада нису уписали у земљишне књиге, па с обзиром на то да се у земљишним књигама ... јављају као имаоци права коришћења на предметним парцелама, то се они појављају као

уговорне стране са ДД у уговору о преносу права коришћења од 4.3.2003. године. Оправданост намере туженог ДД да исправи пропусте уговорног односа између тужилаца и ..., по оцени првостепеног суда, види се у томе што је тужени ДД након закључења предметног анекса уговора о купопродаји и уговора о преносу права коришћења дана 4.3.2003. године закључио са ... уговор о купопродаји непокретности Ов 3913/2003 од 1.4.2003. године, који за предмет има купопродају 93/600 идеалних делова куће без земљишта број ... у ... у ... уписане као ЗК тело А-II, изграђене на кат.парцели ... са правом коришћења земљишта од 30/72 идеалних делова на кат. Парцели ... и 3/8 идеалних делова на кат. Парцели ... са леве стране гледано од Улице ... све сходно уговору о купопродаји непокретности од 22.11.1994. године, уговору о начину коришћења земљишта и анексу уговора о купопродаји од 4.3.2003. године. Осим тога, тужени ДД није исплатио цену по уговору о преносу права коришћења ..., већ ... с обзиром да су предметне парцеле ... још 1994. године продали ..., због чега је првостепени суд закључио да је пуноважан предметни уговор о преносу права коришћења кат. Парцела ..., ... и ... од 4.3.2003. године, јер исти није противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима.

Како је првостепени суд утврдио наведено, закључио је и да је пуномоћје од 4.3.2003. године, издато уз уговор о преносу права коришћења пуноважно односно да није ништаво. Оценио је да предметно пуномоћје преставља изјаву коју тужиоци – продавци дају туженом ДД – купцу да у њихово име може тражити дозволу за грађење објекта на наведеним парцелама по праву прече градње и да може предузети све правне радње и друге радње у вези са грађењем без њихове даље сагласности и присуства. Оценио је да тужиоци током поступка нису навели разлоге због којих би предметно пуномоћје било ништаво нити су поднели доказе на ту околност, па како је терет доказивања био на страни тужилаца то је и у том делу одбио као неоснован њихов захтев код чињенице да је првостепени суд закључио да исто пуномоћје није противно принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима.

Првостепени суд је закључио да је тужени ГГ у периоду од новембра 1994. године, када је закључен уговор о купопродаји Ов 2808/94 до марта 2003. године, када је закључен уговор о преносу права коришћења 3/8 идеалног дела кат. Парцеле ..., имао мирну државину на предметној парцели, а од марта 2003. године тужени ДД је законит држалац предметне кат. парцеле с обзиром да су његови правни претходници - тужени ГГ и непарничар сада пок. ЂЂ имали право коришћења предметне кат. парцеле засновано пуноважним правним послом односно уговором о купопродаји из новембра 1994. године и анексом истог уговора од 4.3.2003. године, док тужени ДД заснива своје право коришћења на уговору о преносу права коришћења од 4.3.2003. године и уговору о купопродаји закљученим са туженим ГГ и непарничарем сада покојним ЂЂ од 1.4.2003. године. Измене и допуне Закона о основама својинско правних односа којима је дозвољено стицање права својине одржајем на земљишту у друштвеној својини ступиле су на снагу дана 4.7.1996. године, то је по оцени првостепеног суда од 4.7.1996. године до подношења тужбе од стране тужилаца дана 1.4.2010. године протекао рок од 10 година потребан за стицање права коришћења путем одржаја од стране законитог и савесног држаоца у смислу члана 28 став 2 и члана 30 став 1 Закона о основама својинско правних односа и члана 102 став 1 Закона о планирању и изградњи, с обзиром на то да је право коришћења уже право у односу на право својине, те се

правила која важе за стицање права својине путем одржаја могу применити аналогно и на право коришћења.

Првостепени суд је ценио наводе тужилаца да су предметне непокретности обухваћене уговором о купопродаји из 1994. године прво продали ЖЖ те да је ЖЖ након тога продао предметне непокретности ... те да стога тужиоци нису биле уговорне стране у предметним уговорима, али је закључио да тужиоци на којима је био терет доказивања наведене околности, сходно одредбама члана 231 Закона о парничном поступку нису доказали да су предметне непокретности прво продали ЖЖ будући да се у уговору о купопродаји из 1994. године тужиоци јављају као продавци, а ЖЖ се у предметном уговору о купопродаји из 1994. године појављује као њихов пуномоћник овлашћен за продају по пуномоћју Ов 9162/94 од 15.8.1994. године.

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.

Неосновани су жалбени наводи о погрешно и непотпуно утврђеном чињеничном стању указивањем да је првостепени суд чињенично стање утврдио из исказа сведока ЗЗ и тужених, док исказима сведока ИИ и тужилаца није поклатио веру не дајући за то ваљано објашњење.

Наведеним жалбеним наводима тужиоци указују на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 1 у вези са чланом 8 Закона о парничном поступку. Таквим оспоравањем тужиоци сами оцењују изведене доказе и на свој начин интерпретирају чињенично стање. Првостепени суд је, међутим, супротно жалбеним наводима, а поступајући у складу са начелом слободне оцене доказа и ценећи исказе парничних странака и сведока имао непосредна сазнања о начину давања исказа, те је своје уверење које је стекао о истинитости изложених навода исказао кроз оцену доказа у побијаној пресуди и при томе је дао јасне и довољне разлоге због којих је прихватио исказе туженог и саслушаног сведока ЗЗ - тужиљиног брата, као и због чега није прихватио исказе тужилаца и сведока ИИ - тужиљиног супруга и оца тужилаца.

У смислу одредбе члана 8 Закона о парничном поступку, суд по свом уверењу одлучује које ће чињенице узети као доказане, на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног доказног поступка. При оцени доказа суд нема обавезу да се руководи формалним правилима, односно ограничењима, али је дужан да сваки доказ засебно и потом све доказе заједно оцењује у складу са правилима логичког закључивања, општепознатим чињеницама и оним што је животно прихватљиво. Правилној оцени исказа странака и сведока, као уосталом и сваког другог доказа претходи анализа садржине исказа у контексту оних чињеница које су суду потребне као релевантне за доношење одлуке, при томе искази могу бити уопштени или конкретни и детаљни, док оцена исказа зависи између осталог и од тога да ли су сведоци заинтересовани за исход спора.

Имајући у виду наведено, првостепени суд је управо дао такву анализу

приликом доношења побјане одлуке, па је без утицаја жалбено указивање да оцена изведених доказа у конкретном случају на основу слободног судијског уверења не подразумева потпуну слободу суда у закључивању.

Супротно жалбеним наводима првостепни суд је ценио чињеницу да је земљиште у тренутку прометовања било у друштвеној својини, али и околност да су тужени путем одржаја, који рок за одржај се има рачунати од 4.7.1996. године, од ступања на снагу измена и допуна Закона о основама својинско правних односа којима је дозвољено стицање права својине одржајем на земљишту у друштвеној својини, односно права коришћења као ужег права, те да је тужени ДД стекао право на предметној непокретности оригинарним путем.

Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе али их посебно не образлаже јер су без утицаја на могућност другачијег пресуђења.

Са изложеног, применом члана 390 у вези са чланом 387 став 1 тачка 2 Закона о парничном поступку одлучено је као у првом ставу изреке.

Како су тужиоци нису успели у жалбеном поступку то је у складу са чланом 165 став 1 у вези са чланом 153 Закона о парничном поступку, одбијен је као неоснован њихов захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка, одлуком садржаном у трећем ставу изреке.

Жалба тужених изјављена против налога за плаћање судске таксе за одговор на тужбу одбачена је као неодозвољена на основу одредбе члана 378 став 1 и 3, члана 387 став 1 тачка 1 и члана 389 став 1 Закона о парничном поступку будући да налог није одлука суда – пресуда или решење против којих се може изјавити правни лек, одлуком садржаном у другом ставу изреке.

**Председник већа-судија**  
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић