



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4658/23
26.9.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Весне Филиповић и Олге Арсовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Јованка Зечевић Анђелковић, ул. Нушићева бр. 7А, против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Зоран Перовић, адвокат из Београда, ул. Кнеза Милоша бр. 55/1 и ВВ из ..., чији је пуномоћник Тони Чабраја, адвокат из Београда, Студентски трг бр. 10, ради утврђења, одлучујући о жалбама тужиоца и туженог ББ изјављеним против пресуде Првог основног суда у Београду П 18598/11 од 08.11.2021. године, исправљене решењем П 18598/11 од 08.06.2023. године у седници већа одржаној 26.09.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 18598/11 од 08.11.2021. године, исправљена решењем П 18598/11 од 08.06.2023. године, у ставу првом и трећем изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 18598/11 од 08.11.2021. године, исправљена решењем П 18598/11 од 08.06.2023. године, у ставу другом изреке, тако што се обавезује тужени ББ да тужиоцу АА исплати 580.000,00 динара у року од 15 дана од пријема пресуде, док се у преосталом делу става другог изреке одбија као неоснован тужбени захтев тужиоца за разлику од досуђених 580.000,00 динара до тражених 30.000,00 евра, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима поступка садржано у ставу четвртном изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 18598/11 од 08.11.2021. године, исправљене решењем П 18598/11 од 08.06.2023. године па се обавезује тужени ББ да тужиоцу АА плати трошкове парничног поступка у износу од 312.600,00 динара у року од 15 дана од дана достављања преписа одлуке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима поступка садржано у ставу петом

изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 18598/11 од 08.11.2021. године, исправљене решењем П 18598/11 од 08.06.2023. године па се обавезује тужилац АА да туженом ВВ плати трошкове парничног поступка у износу од 343.500,00 динара у року од 15 дана од дана достављања преписа одлуке.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац АА да туженом ББ, накнади трошкове другостепеног парничног поступка у износу од 88.200,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

Образложење

Побијаном пресудом, исправљеном решењем П 18598/11 од 08.06.2023. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је постао власник стана број 44 на четвртом спрату зграде у ... улици бр. ... улаз бр... у ..., по основу Уговора о купопродаји непокретности овереног пред Петим општинским судом у Београду 01.12.2003. године под Ов.бр. 2922/2003, што су тужени ББ и ВВ, обојица из ..., дужни да признају и трпе да тужилац на основу ове пресуде може да упише своје право својине на наведеној непокретности у РГЗ - Службу за катастар непокретности Београд; да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство Уговор о купопродаји стана - гарсоњере број 44 на четвртом спрату зграде у ... улици бр. ... улаз бр... у ..., лист непокретности ... КО ..., оверен пред Првим основним судом у Београду 02.10.2010. године под Ов.бр. 113686/10, што су тужени ББ и ВВ дужни да признају и трпе; да му се преда у државину стан - гарсоњера број 44 на четвртом спрату зграде у ... улици бр. ... улаз бр... у ..., лист непокретности ... КО ... Ставом другим изреке, усвојен је евентуални тужбени захтев тужиоца АА из ..., па се обавезује тужени ББ из ... да исплати тужиоцу износ од 30.000,00 евра, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца АА из ... којим је тражио да се тужени ВВ из ... обавезе да му исплати износ од 30.000,00 евра, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени ББ да тужиоцу АА исплати на име трошкова поступка износ од 692.430,00 динара. Ставом петим изреке обавезан је тужилац да туженом ВВ исплати на име трошкова поступка износ од 719.560,00 динара.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу, побијајући је у ставу првом, трећем и петом док је тужени ББ жалбу изјавио против става другог и четвртог, сви из свих законских разлога.

Тужени ВВ је одговорио на жалбу тужиоца.

Апелациони суд у Београду испитао је првостепену пресуду у границама разлога одређених чланом 372. Закона о парничном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 128/04 и 111/09), који се примењује у смислу одредбе члана 506. став 1 ЗПП ("Сл. гласник РС" бр.72/11 са изменама и допунама) и оценио да жалба тужиоца није основана док је жалба туженог ББ делимично основана.

У првостепеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 тачка 1, 2, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по

службеној дужности, а неосновано се жалбама указује на повреду поступка из члана 361 став 2 тачка 12 ЗПП, јер је изрека побијане пресуде разумљива, у складу је са разлозима наведеним у образложењу и изведеним доказима, а дати су јасни и непротивречни разлози, тако да се законитост и правилност побијане пресуде може испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, сада пок. ГГ је на основу уговора закљученог са Поштанском штедионицом закљученог дана 23.03.1992. године стекла ванкњижно власништво на стану корисне површине 28 м², у ул. ... бр. ... Решењем Првог основног суда О 3138/10 од 30.03.2010. године наведени стан је наследио њен братанац овде тужени ББ, који је на основу уговора о купопродаји непокретности који је закључен дана 02.09.2010. године продао исти овде туженом ВВ по купопродајној цени од 33.000 евра, након чега се како то произлази из решења РГЗ од 09.05.2011. године тужени ВВ на наведеној непокретности уписао као власник са делом поседа 1/1. Правна претходница туженог ББ је за живота за наведени стан првобитно са ДД дана 15.04.2003. године закључила уговор о купопродаји стана површине 28 м² (грађевинска површина 28,34 м²) означен бројем 44, на четвртном спрату зграде у ул. ... бр. ..., где је она задржала право плодоуживања на стану за живота и где је купопродајна цена износила 580.000,00 динара, коју је ДД исплатио пок. ГГ у моменту закључења њиховог уговора. Након тога ДД је ступио у контакт са тужиоцем, преко посредника - агенције за промет некретнина где је био запослен ЂЂ, агент који је посредовао и код закључења купопродајног уговора са ГГ и они закључују предуговор 11.11.2003. године по коме тужилац ДД исплаћује предујам, део купопродајне цене од 3.500,00 евра, обавезује се да исплати још 9.500,00 евра кад се закључи уговор којим ће тужиоцу на неки начин уступити своје место из купопродајног уговора са ГГ, по учињеном раскиду њиховог уговора. Из споразумног раскида уговора о купопродаји непокретности закљученог дана 01.12.2003. године између ГГ као продавца и ДД утврђено је да су се уговорне стране споразумеле да дана 01.12.2003. године раскину уговор и да продавац враћа купцу целокупан износ примљен на име купопродајне цене у износу од 580.000,00 динара. Истог дана пок ГГ и тужилац АА закључују уговор чији је предмет продаја напред наведеног стана. На основу закљученог уговора тужилац на име купопродајне цене је пок ГГ предао у руке 580.000,00 динара након чега га је она исти предала ЂЂ, који га је после предао ДД. Чланом 2 Уговора је предвиђено да је на дан 01.12.2003. године извршена предаја стана у супосед купца тако што је продавац купцу предао примерак кључева од стана. Стране уговорнице су констатовале да се уговором установљава право доживотног плодоуживања стана у корист продавца. Чланом 5 уговора је предвиђено да се купац може на основу уговора укњижити као искључив власник. Уговор је оверен пред Петим општинским судом у Београду дана 01.12.2003. године и потписан, заведен под бројем Ов 2922/2003. Тужилац није био у државини стана, те да с обзиром да зграда у том тренутку није била укњижена, тужилац се није могао укњижити као власник.

Код овако утврђеног чињеничног стања, супротно наводима жалбе тужиоца, правилно је поступио првостепени суд када је ставом првим изреке побијане пресуде одбио као неоснован тужбени захтев да се утврди да је тужилац по основу Уговора о купопродаји непокретности овереног пред Петим општинским судом у Београду 01.12.2003. године под Ов.бр. 2922/2003, постао власник предметне непокретности, правилно закључивши да су оба уговора о купопродаји којима су пок. ГГ и првотужени

располагали истом непокретношћу (ранијим у корист тужиоца, каснијим у корист друготуженог) пуноважни правни послови, да тужилац – ранији купац није био у државини предмета купопродаје, те да је у праву јачи друготужени - савесни каснији купац јер се укњижио као власник позивајући се на одредбе чл.33 Закона о основама својинско правних односа.

Одлучујући о евентуалном тужбеном захтеву, првостепени суд је у односу на туженог ББ исти усвојио закључивши да је тужилац овде оштећен од стране првотуженог за вредност купопродајне цене за коју је стан продат. То је стварна штета, настала услед тога што му стан није предат по смрти продавца, а што је било уговорено и за њу одговара првотужени као наследник продавца, према члану 155. и 262. Закона о облигационим односима. Одлучујући о евентуалном тужбеном захтеву у односу на туженог ВВ првостепени суд је исти одбио с обзиром да је друготужени стан купио од наследника (првотуженог) који је стан стекао на основу правноснажног решења о наслеђивању и који се уписао као власник стана у јавне књиге, те који је био у државини стана, а како је пок. ГГ крила од своје околине да је за живота продала стан, није могао никако да зна за тужиоца и да је стан отуђен.

Том закључку, на коме је побијана пресуда заснована, претходила је оцена изведених доказа коју претежним делом жалбама оспорава са тим у вези оспоравајући и утврђено чињенично стање, према оцени овог суда неосновано. Наиме, одредбом члана 8 ЗПП прописано је да суд, по свом уверењу, одлучује које ће чињенице узети као доказане, а на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног доказног поступка. Слободна оцена доказа подразумева да приликом њихове оцене и са тим у вези утврђивања чињеница које су од значаја за одлуку суд узима у обзир све чињенице у процесној грађи коју има пред собом и формира своје уверење о доказаним, односно недоказаним чињеницама. О томе које чињенице сматра утврђеним и на основу којих доказа одлучује суд на основу сопственог уверења. У поступку који је претходио доношењу побијане пресуде као доказно средство је између осталог коришћено саслушање странака и сведока. Правилна оцена исказа сведока и странака подразумева оцену њиховог држања пред судом, сагласност њихових исказа са исказима осталих саслушаних лица и другим изведеним доказима, неспорним и опште познатим чињеницама, да ли сведок има непосредних или посредних сазнања о догађају о коме сведочи, као и оцену општег утиска који сведок односно странка оставља на суд приликом давања исказа. Прецизније, првостепени суд је образложио које исказе је и у ком делу прихватио, наводећи при томе логичне и јасне разлоге због којих неке од тих исказа није прихватио.

Одредбом чл.20 Закона о основама својинско правних односа је прописано да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем, а одредбом ст.2 да се право својине стиче и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом. Одредбом чл.33 истог закона је прописано да се на основу правног посла право својине на непокретност стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Одредбом чл.41 ст.2 истог закона је прописано да када се два лица сматрају претпостављеним власницима исте ствари, јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно у односу на лице које је ствар стекло бестеретно. Ако су правни основи ових лица исте јачине, првенство има лице

код кога се ствар налази.

Из утврђеног чињеничног стања произилази да су исте непокретности продате и тужиоцу и друготуженом.

Супротно жалбеним наводима тужиоца и по оцени овог суда, у ситуацији вишеструке продаје предметног стана, правилно је првостепени суд у конкретном случају дао предност правном основу друготуженог на стану. Наиме, у ситуацији када два лица закључе посебне правне послове ради стицања права својине на истој непокретности, о јачем праву суд одлучује применом начела савесности и поштења и начела злоупотребе права, према којима када су оба стицаоца савесни јачи је у праву онај стицалац којим је непокретност предата у државину. Стога, и по оцени Апелационг суда, првостепени суд је правилно признао као јачи правни основ уговор туженог ВВ од 02.10.2010. године, с обзиром да је он у тренутку закључења Уговора о купопродаји предметног стана био савестан, исплатио купопродајну цену стана и уведен у посед стана у односу на коју непокретност се односио као власник и исходовао упис у јавну књигу.

Реч је о поштовању принципа заштите права савесног купца непокретности, купца у доброј вери, лица које је право стекло закључењем теретног уговора и према правилном утврђењу првостепеног суда, друготужени је, у конкретном случају, имао оправдани разлог да верује да је тужени, као продавац власник непокретности. Он је стан купио од наследника који је стан стекао на основу правноснажног решења о наслеђивању и који се уписао као власник стана у јавне књиге, те који је био у државини стана, а код утврђене чињенице да је пок. ГГ крила од своје околине да је за живота продала стан, није могао никако да зна за тужиоца и да је стан отуђен. Следствено томе неосновано се жалбом тужиоца оспорава одлука првостепеног суда којим је одбијен неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се друготужени обавезе да му исплати износ од 30.000,00 евра.

Применом члана 33. Закона о основама својинско-правних односа, уговор о купопродаји непокретности представља основ за стицања права својине, али се својина стиче уписом у јавне књиге. Првотужени је у моменту закључења уговора са друготуженим, био законити, а у складу са напред изнетим и савестан власник непокретности за коју је закључио уговор о купопродаји, на начин прописан чланом 4. став 1. тада важећег Закона о промету непокретности ("Сл. Гласник РС" бр.42/98 и 111/09), те да у таквим околностима нема места примени принципа да нико не може пренети више права него што га има па је стога жалбеним наводима тужиоца правилно од стране првостепеног суда као неоснован оцењен захтев тужиоца којим је он тражио да се утврди да је ништав уговор закључен између тужених и као такав одбијен.

Одредбом члана 148. став 1. ЗОО, прописано је да уговор ствара права и обавезе за уговорне стране. Одредбом става 2. истог члана, прописано је да уговор има дејство и на универзалне правне следбенике уговорних страна, изузев ако је шта друго уговорено или што друго не произлази из природе самог уговора. Одредбом члана 262. став 1. ЗОО, прописано је да је поверилац у обавезном односу овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити савесно у свему како она гласи. Код наведеног, тужиоцу као купцу који је испунио своју уговорну обавезу према

правном претходнику тужене- продавцу(пок ГГ) у погледу исплате купопродајне цене стана сходно 262. став 1. ЗОО, припада право на накнаду штете. Његова одговорност потиче из тога што је био њен наследник који је отуђио стан, на коме је тужилац имао пуноважан правни основ за стицање права својине и који није могао представљати њену заоставштину. Правилно првостепени суд закључује да је тужилац овде оштећен од стране првотуженог за вредност купопродајне цене за коју је стан продат. То је стварна штета, настала услед тога што му стан није предат по смрти продавца, а што је било уговорено и за њу одговара првотужени као наследник продавца. Међутим, како је тужилац, што произлази из утврђеног чињеничног стања пред првостепеним судом, новац за купопродају предметног стана исплатио правној претходници првотуженог у износу од тадашњих 580.000,00 динара то је исти дужан да предметни износ врати тужиоцу. Из тог разлога је побијана пресуда у ставу другом изреке, на основу одредбе члана 380 став 1 тачка 4 ЗПП морала бити преиначена.

Апелациони суд је имао у виду и остале наводе жалби, али је оценио да се њима правилност побијане пресуде не доводи у сумњу, па их зато посебно не образлаже.

Из изнетих разлога, применом одредбе члана 375 ЗПП донета је одлука као у ставу првом изреке, док је применом члана 380 став 1 тачка 4 ЗПП одлучено као у ставу другом изреке ове пресуде.

С обзиром да је преиначена одлука о главној ствари, преиначена је и одлука о трошковима парничног поступка па су с обзиром на успех тужиоца у односу на првотуженог у парници тужиоцу трошкови досуђени на име награде за рад адвоката и то за састав тужбе и 4 образложена поднеска по 9.000,00 динара, за састав 4 необразложена поднеска по 6.000,00 динара, за заступање на 13 одржаних рочишта по 10.500,00 динара, за приступ на 12 неодржаних рочишта по 6.000,00 динара и за таксу на пресуду 35.100,00 динара укупно 312.600,00 динара применом важеће АТ и ТТ у време доношења одлуке.

Друготуженом су признати трошкови за састав одговора на тужбу и 8 образложених поднесака по 9.000,00 динара, за заступање на 13 одржаних рочишта по 10.500,00 динара, за приступ на 21 неодржано рочиште по 6.000,00 динара укупно 343.500,00 динара.

Из изложених разлога је применом члана 387 тачка 3 ЗПП, донета је одлука као у ставу трећем и четвртом изреке.

Како је првотужени делимично успео у жалбеном поступку, припадају трошкови другостепеног поступка, и то за састав жалбе износ од 18.000,00 динара према важећој АТ, као и трошкови на име судске таксе на жалбу и другостепену одлуку у износу од по 35.100,00 укупно 88.200,00, те је одлучено као у ставу петом изреке ове пресуде,

Председник већа-судија
Иван Негић,с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић