



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4792/23**  
**15.5.2025. године**  
**Београд**

**У И М Е Н А Р О Д А**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Марине Јакић, председника већа, Ивана Илића и Татјане Обренчевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Чедомир Стојковић, адвокат из Београда, ул. Савска бр. 2, Поштански фах 328, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Милош Стијеља, адвокат из Новог Београда, ул. Булевар Зорана Ђинђића бр. 45В, ради утврђења ништавости уговора, поништаја уговора, раскида уговора, исплате, чинидбе и утврђења предмета заоставштине, вредност предмета спора 4.000.000,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П. 5/23 од 24.04.2023. године, у седници већа одржаној дана 15.05.2025. године, донео је

**П Р Е С У Д У**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ СЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П. 5/23 од 24.04.2023. године.

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

**О б р а з л о ж е њ е**

Побијаном пресудом Другог основног суда у Београду П. 5/23 од 24.04.2023. године ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд утврди да не производи правно дејство као апсолутно ништав уговор о купопродаји непокретности закључен између сада пок. ВВ, као продавца са једне стране и туженог ББ, као купца са друге стране, а који уговор је оверен пред Другим основним судом у Београду под Ов.бр. 22752/14 дана 29.04.2014. године, а што би тужени био дужан да призна и трпи. Ставом другим изреке одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд поништи уговор о купопродаји непокретности закључен између пок. ВВ, као продавца са једне стране и туженог ББ, као купца са друге стране, а који уговор је оверен пред Другим основним судом у Београду под Ов.бр. 22752/2014 дана 29.04.2014. године, а што би тужени био дужан да призна и трпи. Ставом трећим изреке одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд утврди да је раскинут по самом закону

дана 11.02.2015. године уговор о купопродаји непокретности закључен између сада пок. ВВ, као продавца са једне стране и туженог ББ, као купца са друге стране, који уговор је оверен код Другог општинског суда у Београду под Ов.бр. 22752/2014 дана 29.04.2014. године, а што би тужени био дужан да призна и трпи. Ставом четвртим изреке одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд раскине уговор о купопродаји непокретности закључен између сада пок. ВВ, као продавца са једне стране и туженог ББ, као купца са друге стране, а који уговор је оверен код Другог основног суда у Београду под Ов.бр. 22752/2014 дана 29.04.2014. године, а што би тужени био дужан да призна и трпи. Ставом петим изреке одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд обавезе туженог да тужиоцу исплати износ од 4.000.000,00 динара са затезном каматом од 29.04.2014. године па до коначне исплате. Ставом шестим изреке одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд обавезе туженог да у јавнобележнички депозит јавног бележника на територији Другог основног суда у Београду исплатом положи износ од 4.000.000,00 динара са затезном каматом почев од 29.04.2014. године, па до коначне исплате. Ставом седмим изреке одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд утврди да заоставштину сада пок. ВВ, бив из ..., представља новчани износ од 4.000.000,00 динара са затезном каматом почев од 29.04.2014. године, па до коначне исплате уплаћен у јавнобележнички депозит од стране туженог. Ставом осмим изреке одбијен је као неоснован предлог тужиоца да суд одреди привремену меру којом се забрањује свако отуђење и оптерећење непокретности и то стана бр. 10 у улици ... у ... који је уписан у лист непокретности ..., КО ..., површине 57,075м<sup>2</sup> од којих је 33м<sup>2</sup> уписано у лист непокретности а 24,075м<sup>2</sup> је предмет поступка легализације. Ставом деветим изреке одбијен је као неоснован предлог тужиоца да суд одреди привремену меру да суд забрани туженом извођење свих грађевинских радова на непокретности – стану бр. 10 у улици ... у ..., који је уписан у лист непокретности ..., КО ..., укупне површине 57,075м<sup>2</sup> од којих је 33м<sup>2</sup> уписано у наведени лист непокретности а 24,075м<sup>2</sup> је предмет поступак легализације. Ставом десетим изреке обавезан је тужилац да туженом плати трошкове парничног поступка у износу од 414.000,00 динара са затезном каматом почев од дана наступања услова за извршење па до коначне исплате.

Тужилац је против наведене пресуде благовремено изјавио жалбу из свих законом прописаних разлога. Трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Апелациони суд је, испитујући правилност и законитост првостепене пресуде у смислу одредбе чл. 386 ЗПП, оценио да је жалба тужиоца неоснована.

Првостепени суд у спроведеном поступку при доношењу побијане пресуде није учинио битне повреде одредаба парничног поступка прописане одредбом чл. 374 ст. 2 тач. 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које Апелациони суд, као другостепени, пази по службеној дужности. Нема ни битне повреде из чл. 374 ст. 2 тач. 12 ЗПП на коју се жалбом тужиоца указује, јер је побијана пресуда довољно образложена и непротивречна, а нема ни друге недостатке због којих њена правилност не би могла да се испита.

Према утврђеном чињеничном стању пок. ВВ била је рођена сестра тужиоца и тетка туженог. Тужилац живи у ..., а тужени са својом четворочланом породицом живи у ... Тужени је са својом супругом одлучио да се због деце преселе у ..., па су активно почели да траже стан који би купили у ... После годину дана активног тражења стана

сада пок. ВВ је предложила туженом да истом прода свој стан као неусељив. Тужени је контактирао неколико агенција ради процене вредности стана пок. ВВ као неусељивог и утврдио је да тржишна цена неусељивог стана број 10 који се налази у улици ...у ..., површине 57,075м<sup>2</sup> од којих је 33м<sup>2</sup> уписано у лист непокретности и 24,075м<sup>2</sup> за који је покренут поступак озакоњења износи 4.000.000,00 динара. Сада пок. ВВ и тужени су постигли споразум и договор да тужени као купац с једне стране и сада пок. ВВ, као продавац са друге стране закључе уговор о купопродаји наведеног неусељивог стана за купопродајну цену од 4.000.000,00 динара уз право доживотног бесплатног коришћења истог стана од стране сада пок. ВВ.

Сада пок. ВВ боловала је од малигног тумора јајника, који је дијагностициран крајем 2011. године, а поред тога боловала је и од хроничног попуштања срца, хипертензије, дијабетеса типа 2, нефролозијазе, па се малигни тумор јајника ширио и изазвао велики асцит. Пок. ВВ се никада није лечила од било каквих психичких и других болести које би могле утицати на њену способност расуђивања и за њеног живота никада није покренут поступак ради одузимања њене пословне способности. Акутно погоршање здравственог стања сада пок. ВВ наступило је тек дан пред пријем у болницу, тј. 16.01.2015. године.

Дана 29.04.2014. године закључен је уговор о купопродаји непокретности између ВВ, као продавца са једне стране и туженог ББ, као купца са друге стране, а који уговор је оверен код Другог основног суда у Београду под Ов. I бр. 22752/14 дана 29.04.2014. године, а чији предмет представља купопродаја стана бр. 10 који се налази у улици ..., површине 57,075м<sup>2</sup>, ( од којих је 33м<sup>2</sup> уписано у лист непокретности а за 24,075м<sup>2</sup> је покренут поступак легализације ) и то за купопродајну цену од 4.000.000,00 динара која је у целости исплаћена пре потписивања уговора. Продавац, сада пок. ВВ, одредбом члана 4 уговора дала је своју сагласност да купац може да упише своје право својине на предметној непокретности без даље њене сагласности, док је одредбом члана 7 задржала право доживотног бесплатног становања на наведеној непокретности уз редовно плаћање свих рачуна.

Вештачењем преко судског вештака графолошке струке Др. Радослава Свичевића од 12.06.2020. године са каснијим изјашњењима утврђено је да су потписи на предметном уговору на месту продавца аутентични потписи ВВ.

Вештачењем преко судског вештака неуропсихијатра Др. Марије Инес Јовановић од 06.06.2022. године са каснијим изјашњењима утврђено је да је пок. ВВ у време сачињавања купопродајног уговора 29.04.2014. године била способна за расуђивање и самостално доношење одлука, те да је била способна да самостално сачини и закључи предметни уговор о купопродаји.

Првостепени суд је поуздано и потпуно утврдио напред наведено чињенично стање и исто произилази из доказа у спису предмета, које је првостепени суд правилно оценио применом одредбе чл. 8 ЗПП, па су самим тим неосновани наводи жалби тужиоца којима се оспорава оцена изведених доказа и утврђено чињенично стање.

Тужилац примарним захтевом тражи утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности зато што: пок. ВВ није својеручно потписала предметни уговор; предметни уговор није сачињен у прописаној форми; пок. ВВ није била

способна за расуђивање у тренутку закључења претметног уговора; предметни уговор нема основ у смислу одредбе чл. 52 ЗОО; предметни уговор представља зеленашки уговор у смислу чл. 141 ЗОО; предметним уговором је пок. ВВ свој стан оставила у наслеђе туженом у смислу чл. 179 ЗОН.

Код овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд, супротно жалбеним наводима тужиоца, правилно закључује да је у чл. 1 предметног уговора прецизно дефинисан предмет уговора, да је чл. 2 уговора констатовано да је у целости исплаћена уговорена купопродајна цена од 4.000.000,00 динара, а због чега је одредбом чл. 4 уговора пок. ВВ дала безусловну сагласност за укњижбу туженог на купљеној непокретности, да је уговор својеручно потписан од стране уговорних страна, да су потписи уговарача, у знак потврде сагласности воља, оверени од стране суда, да је сада пок. ВВ била способна за расуђивање и самостално доношење одлука приликом закључења купопродајног уговора, да је предметни уговор сачињен у законом прописаној форми и да је предметни уговор у целости извршен, а због чега је првостепени суд правилно одбио примарни захтев тужиоца тражен из тих разлога правилном применом одредбе чл. 103 ЗОО. Првостепени суд је правилно закључио да је тужени стекао право својине на стану бр. 10 у улици ... у ..., уписом у јавну књигу у смислу одредби чл. 20 и чл. 33 Закона о основама својинскоправних односа обзиром да су били испуњени сви услови за закључење тог уговора прописани одредбама чл. 26, чл. 56, чл. 72 ст. 1 ЗОО и чл. 4 ст. 1 Закона о промету непокретности.

Према чл. 26 ЗОО, да би дошло до закључења уговора, потребно је да се уговорне стране сагласе о битним елементима уговора. Према чл. 454 ст. 1 истог закона, уговором о купопродаји продавац се обавезује да пренесе на купца право својине на продатој ствари и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да исплати купорподајну цену и преузме ствар. Према чл. 51 ЗОО, уговорна обавеза има недопуштен основ ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима и претпоставља се да обавеза има основ и ако није изражен. У случају непостојања основа обавезе, или ако је основ недопуштен, уговор је апсолутно ништав и не производи правно дејство у смислу чл. 52 ЗОО.

Из потпуно и правилно утврђеног чињеничног стања произилази да је постојала сагласност воља уговорних страна да се закључи уговор о купопродаји којим би сада пок. ВВ свој стан пренела у својину туженом, јер је имала намеру да наведени стан прода. Утврђено је такође да је сада пок. ВВ исплаћена купородајна цена наведена уговором, да су уговорне стране биле пословно и уговорно способне, да су уговор својеручно потписале и своје потписе на уговору овериле код суда. Из свега наведеног произилази да се ради о уговору са допуштеним основом, у смислу чл. 51 ст. 2 ЗОО, да постоји и да је у целости извршена обавеза туженог, у смислу чл. 52 ЗОО, како то правилно закључује првостепени суд, па уговор о купопродаји из тих разлога није ништав у смислу чл. 103 ЗОО.

Супротно жалбеним наводима тужиоца такође првостепени суд правилно закључује да предметни уговор није зеленашки у смислу одредбе чл. 141 ЗОО обзиром да тужилац није доказао ни једну законом прописану чињеницу као услов за постојање зеленашког правног посла у односу на пок. ВВ и то субјективни елемент у погледу стања нужде, тешког материјалног стања, недовољног искуства, лакомислености или зависности, а због чега је првостепени суд правилно одбио примарни захтев тужиоца из

тог разлога применом одредби 228 и чл. 231 ЗПП.

Тачни су чињенични наводи жалбе тужиоца да је тужилац на припремном рочишту одржаном дана 21.03.2017. године, између осталог, предложио да суд у доказном поступку изведе доказ вештачењем преко судског вештака за економско финансијску област на околност утврђивања висине тржишне цене предметног стана, који је суд усвојио и на истом рочишту одредио извођење тог доказа. Међутим, првостепени суд је на рочишту одржаном дана 24.04.2023. године решењем одбио да изведе у доказном поступку све доказне предлоге парничних странака о којима није посебно одлучивао и истовремено је ставио ван снаге сва решења којим је одређено извођење доказа по којима није поступљено. Правилно је првостепени суд поступио када је ставио ван снаге решење о извођењу доказа финансијским вештачењем на предложене околности обзиром да тужилац није доказао да је пок. ВВ била у стању нужде, тешког материјалног стања, недовољног искуства, лакомислености или зависности, а што представља, поред очигледне несразмере обавеза, кумулативни услов да предметни уговор представља зеленашки правни посао.

Такође правилно првостепени суд закључује да предметни уговор није ништав ни у смислу одредбе чл. 179 ЗОН. Да би уговор био ништав у смислу одредбе чл. 179 ЗОН потребно је да уговарач неку своју имовину или њен део оставља у наслеђе свом уговарачу или неком трећем лицу. Како у конкретном случају пок. ВВ није оставила предметни стан у наслеђе туженом, већ је за живота у својству продавца са туженим као купцем закључила пуноважан уговор о купопродаји непокретности и том непокретношћу пуноважно прометовала за живота за који је примила целокупну уговорену купопродајну цену, то првостепени суд правилно закључује да нису испуњени услови прописани чл. 179 ЗОН за ништавост уговора из тог законског разлога.

Како је првостепени суд одбио примарно постављени тужбени захтев то је одлучивао и о евентуално постављеним тужбеним захтевима.

Тужилац сматра да је предметни уговор рушљив обзиром да је исти закључила ВВ као лице ограничено пословно способно у смислу одредбе чл. 111 ЗОО и с обзиром на несразмеру узајамних давања уговорних страна.

Одлучујући о првом евентуалном тужбеном захтеву за рушљивост предметног уговора првостепени суд закључује, на основу утврђеног чињеничног стања, да су уговорне стране имале потпуну пословну способност приликом закључења уговора, као и да је пок. ВВ била способна за расуђивање и самостално доношење одлука, те је била способна да схвати правни значај последица које ће наступити услед закључења једног таквог уговора, а тужени је исплатио целокупан износ уговорене купопродајне цене пре потписивања самог уговора што је констатовано одредбом члана 2 уговора, док се пок. ВВ својим својеручним потписом на предметном уговору са тим сложила и исплату купопродајне цене потврдила својим потписом, што је током поступка поткрепљено исказом туженог. Како сада пок.ВВ није била у заблуди, нити је имала било какву претњу или превару од стране туженог, то је првостепени суд правилно закључио да је неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио рушљивост уговора у смислу одредбе чл. 111 и чл. 112 ЗОО.

Обзиром да је првостепени суд одбио први евентуални тужбени захтев којим се тражио поништај наведеног уговора као неоснован, то је одлучивао и о другом евентуалном тужбеном захтеву којим је тужилац тражио раскид уговора у смислу одредбе чл. 125 ст. 1, чл. 126 и чл. 127 ЗОО. Предметним уговором није било предвиђено испуњење обавезе у одређеном року, нити је био предвиђен било какав рок као битан елемент уговора, јер је купопродајна цена у целости исплаћена пре потписивања предметног уговора, а што је констатовано одредбом члана 2 побијаног уговора и управо из тог разлога нема места примени одредбе чл. 125 ст. 1 ЗОО, као што ни нема места примени одредби чл. 126 и чл. 127 ЗОО обзиром да су уговорне обавезе у целости испуњене на тај начин што је тужени у целости исплатио пок. ВВ купопродајну цену стана, а због чега је првостепени суд правилно, супротно жалбеним наводима тужиоца, одбио и други евентуални тужбени захтев за раскид предметног уговора.

Како је тужилац трећим евентуалним тужбеним захтевом тражио раскид уговора о купопродаји због неиспуњења уговорне обавезе у смислу одредбе чл. 124 ЗОО, то је првостепени суд одлучивао и о том евентуалном тужбеном захтеву и утврдио да је тужени у целости испунио целокупну своју уговорну обавезу исплатом купопродајне цене од 4.000.000,00 динара пре потписивања уговора, а због чега је првостепени суд правилно, супротно жалбеним наводима тужиоца, одбио и трећи евентуални захтев тужиоца.

Тужилац је четвртим евентуалним тужбеним захтевом тражио да суд обавезе туженог да тужиоцу исплати износ од 4.000.000,00 динара са затезном каматом почев од 29.04.2014. године па до коначне исплате. Правилно је првостепени суд, супротно жалбеним наводима тужиоца, утврдио да је тужени у целости измирио своје обавезе из уговора према продавцу и да парничне странке нису биле у било каквом облигационом односу, па је из тог разлога и тај евентуални тужбени захтев тужиоца правилно одбијен као неоснован.

Правилно је такође одбијен пети евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да предмет заоставштине пок. ВВ представља новчани износ од 4.000.000,00 динара са затезном каматом почев од 29.04.2014. године, који износ је тужилац тражио да тужени уплати у јавнобележнички депозит јавног бележника са територије Другог основног суда у Београду. Како је првостепени суд утврдио да је предметни уговор о купопродаји у целости извршен, да је купопродајна цена која је уговорена одредбом члана 2 у целости исплаћена пок. ВВ и да наведени износ није пронађен у тренутку смрти пок. ВВ, то је правилно првостепени суд закључио да предмет заоставштине пок. ВВ, у смислу одредбе чл. 1 ст. 2 ЗОН, не представља предметни износ, а због чега је одбио и тај евентуални тужбени захтев тужиоца.

Одлучујући о шестом евентуалном тужбеном захтеву за поништај предметног уговора због прекомерног оштећења првостепени суд је, супротно жалбеним наводима тужиоца, правилно одлучио када је исти одбио обзиром да је предметни уговор закључен 29.04.2014. године, а тужба у овој правној ствари поднета 03.03.2016. године, односно након протеча рока од 1 године прописаног одредбом чл. 139 ст. 2 ЗОО.

Правилно је првостепени суд одбио предлоге за одређивање привремене мере ставом осмим и деветим изреке пресуде обзиром да тужилац није учинио вероватност

свог потраживања.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка донета применом одредби чл. 150, чл. 153, чл. 154 и чл. 163 ЗПП.

Са свега изложеног, применом одредби чл. 390 и чл. 401 тач. 2 ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде.

Како тужилац није успео у жалбеном поступку, то истом не припадају трошкови другостепеног поступка.

**Председник већа-судија  
Марина Јакић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић