



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 5051/23**  
**20.6.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ** у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Радмиле Радић и Иване Марковић Радојевић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Душан Павлица, адвокат из Панчева, ул.Војводе Радомира Путника број 15, локал број 9, против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Биљана Бјелетић, адвокат из Панчева, ул.Жарка Зрењанина број 24 и туженог ВВ из ..., чији је пуномоћник Султан Фератовић, адвокат из Панчева, ул.Војводе Радомира Путника борј 15, локал број 15, ради утврђења, одлучујући о жалби тужиље изјављеној против пресуде Основног суда у Панчеву П 2132/22 од 09.06.2023. године, у седници већа одржаној дана 20.06.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, жалба тужиље и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Панчеву П 2132/22 од 09.06.2023. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужиље за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке одбија се, као неоснован, захтев тужиље којим је тражила да се утврди да је по основу купопродаје стакла право својине у 1280/2253 дела на кат.парцели број ... КО ..., виноград I класе, градско грађевинско земљиште, површине 22 ара и 53 м<sup>2</sup>, својина приватна уписана у лист непокретности ... КО ..., власништво тужених, те да се обавезе ББ из ... и тужени ВВ из ... да признају и да трпе да се тужиља упише као сувласник на кат.парцели број ... КО ... у 1280/2253 дела, а по основу ове пресуде. Ставом другим изреке обавезује се тужиља да туженој ББ из ... накнади трошкове парничног поступка у износу од 258.587,50 динара. Ставом трећим изреке обавезује се тужиља да туженом ВВ из ... накнади трошкове парничног поступка у износу од 267.025,00 динара са законском затезном каматом од извршности одлуке, па до коначне исплате.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавила тужиља из свих законских разлога прописаних одредбом члана 373 став 1 Закона о парничном поступку. Трошкове другостепеног поступка је тражила и определила.

Испитујући правилност ожалбене пресуде на основу овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку-ЗПП (“Службени гласник РС” бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23), Апелациони суд је оценио да жалба тужиље није основана.

У спроведеном поступку 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 овај суд пази по службеној дужности, нити се жалбом тужиље основано указује на неку другу битну повреду одредаба парничног поступка, која је била или могла бити од утицаја на правилност ожалбене пресуде.

Пресуда нема недостатака, те се може испитати, а у њој су дати разлози о битним чињеницама који су јасни и непротивречни и не постоји противречност између битних чињеница и онога што се у разлозима пресуда наводи о садржини исправа, записника о исказима датим у поступку и самих тих исправа или записника, те није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП на коју се жалбом указује.

Из стања у списима произлази да тужиља у овој правној ствари тужбеним захтевом тражи утврђење права својине по основу купопродаје на катастарској парцели број ... КО ... у траженом сусвојинском обиму удела од 12 ари и 80 м2 ове катастарске парцеле. Своје наводе заснива на чињеници да је она у својству купца најпре уговором од 1997. године од тужене ББ, и то заједно са својим супругом ГГ, а потом и на основу Анекса истог од 1998. године, који је у својству пуномоћника тужене, као продавца, по пуномоћју из 1996. године са тужиљом закључио управо њен супруг, стекала право својине како на кат.парцели број ... КО ..., тако и на овде траженом сусвојинском уделу парцеле број... КО ..., сада у својини туженог ВВ, с обзиром да је исту тужена ББ продала 2020. године управо туженом ВВ.

Тужени су оспорили тужбени захтев у целости и истакли да је тужиља у границама својих права стечених на основу купопродаје власник управо оног што је и купила, а да је то кат.парцела број ... КО ..., те да је Анекс уговора од 1998. године закључен противно закону, с обзиром да је пуномоћник на основу истог поступао ван граница овлашћења за то које му је као пуномоћ тужена дала 1996. године у друге сврхе, односно да тужиља ни на који начин није постала власник траженог дела кат.парцеле број ... КО ..., сматрајући да и није у поседу исте у траженој површини. Поред тога, тужена оспорава и наводе тужбе из разлога што она своја права на парцели у односу на коју је сачињен Анекс уговора 1998. године, не изводи на основу основног уговора од 1997. године, већ је власник кат.парцеле број ... КО ... постала по правном основу наслеђивања, као наследник заоставштине иза свог покојног оца, који је био власник кат.парцеле број ... КО ...

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда тужена ВВ из ... и бивши супруг овде тужиље ГГ, су се упознали деведесетих година прошлог века, када је тужена претходно уговором о поклону од својих родитеља, крајем осамдесетих година прошлог века, добила на поклон веће површине градског грађанског земљишта у ...,

које се између осталог физички налази у ... у ул...., а ГГ, бивши супруг тужиље је био власник агенције за некретнине, те заинтересован како за куповину, тако и за посредовање у продаји наведеног земљишта у коме би заступао овде тужену ББ, као продавца. Јуна месеца 1996. године ГГ и тужена ББ су се најпре договорили за куповину два плаца тужене, који се налазе у ул.... у ... у површини коју је сам одмерио ГГ и то приближно ширине 30, а дужине 43 метра, за цену од 18.000 ДЕМ (немачких марака), а на коме је ГГ заједно са својом супругом, овде тужиљом АА (тада ...) ..., планирао изградњу куће – стамбеног објекта. Дана 29.06.1996. године ГГ је туженој ББ предао износ од 2.000 ДЕМ, те су истог дана сачинили и потписали потврду у којој је наведено да је тог дана ГГ на име капаре ББ дао износ од 2.000 ДЕМ од укупног износа од 18.000 ДЕМ, а да ће разлику од 16.000 ДЕМ до крајњег рока 12.07.1996. године дати на име оба плаца који се налазе у ул.... у ..., ширине 30, а дужине 43 метра, те да се договор не може раскинути без обостране сагласности, а да је страна која раскине договор обавезан да другој страни надокнади све проистекле трошкове и капара пропада, односно капара се дуплира. У међувремену је договорено да су то кат.парцеле број ... и ... КО ..., па је дана 10.07.1996. године закључени привремени уговор о купопродаји између овде тужене ББ, као продавца са једне стране, и АА (тада ...) .... и ГГ из ..., као купаца са друге стране. На основу овог привременог уговора продавац ББ се обавезала да на некретнини топ.број ... и ... КО ... и то у ширини од 32, а у дужини од 43 метра, издејствује дозволу за градњу објекта на своје име, да након добијања дозвола сачини уговор о заједничкој изградњи, те да уговор о заједничкој изградњи раскине, како би купци могли да добију право коришћења на наведеним некретнинама-плацу. За уступање некретнина на наведени начин уговорено је да купци исплаћују продавцу укупно 18.000 ДЕМ и да странке утврђује се да су купци исплатили даном састављања овог уговора целокупну купопродајну цену. Овај привремени уговор није оверен од стране суда, већ састављен од стране адвоката ... из Панчева, који су потписали ББ, АА и ГГ. Тада на овим парцелама није постојао никакав објекат, већ су ГГ и овде тужиља планирали да изграде стамбени објекат, те су то и започели након тога те 1996. године, али у складу са тада важећим законским одредбама којима се регулисало питање промета непокретности – градског грађевинског изграђеног односно неизграђеног земљишта, односно у складу са забраном прометовања неизграђеног грађевинског земљишта са туженом ББ договорили да она, као формални у јавним евиденцијама уписани власник истог, најпре исходује дозволу за градњу таквог објекта, али тако да ће она заправо овластити ГГ на предузимање свих фактичких и правних радњи у том циљу, те је дана 02.08.1996. године пред Општинским судом у Панчеву под бројем овере Ов број 7171/96 овде тужена ББ оверила свој потпис на пуномоћју којим је овластила ГГ да може у њено име код надлежног управног органа покренути поступак за добијање дозволе за градњу стамбеног објекта на некретнинама топ.број ... и ... КО ... У границама договора тужене ББ и ГГ за продају непокретности тужене, односно за посредовање у продаји истих, дана 15.08.1996. године ББ, овде тужена, је пред Општинским судом у Панчеву под бројем овере Ов број 7551/96 оверила свој потпис на пуномоћју којим је овластила ГГ из ... да може у њено име и за њен рачун да закључи уговор о купопродаји парцеле број ... и ... КО ... и ...у ул.... у ... купцу по свом избору по цени коју сам одреди, као и објекте који се налазе на њима, куће и низ просторија, као и да на уговору овери свој потпис код надлежног суда, те предузме све правне и фактичке радње код надлежних органа, а ради остварења продаје.

Дана 26.02.1997. године пред Општинским судом у Панчеву под бројем овере Ов број 1311/97 оверен је уговор о купопродаји непокретности на коме је свој потпис у својству продавца оверила тужена ББ у својству купаца овде тужила АА и њен супруг ГГ у коме се наводи да продавац продаје, а купци купују, започету кућу у ... у ул...., која се налази на парцели по новом премеру број ... и ..., а величина обе парцеле износи 12 ари и 32 м<sup>2</sup>, кућа недовршене величине 15 x 13 метара у приземљу и подрумског дела 8 x 5 метара са комплетним пројектом за даљу градњу, као и грађевинску дозволу и сву пратећу документацију, који објекат се купује у виђеном стању. Одредбом члана 2 овог уговора уговорена је купопродаја цена за описани објекат са плацем у износу од 60.000,00 динара. Дана 31.03.1997. године Општинска управа Панчево је издала урбанистичку дозволу, којом је овде туженој ББ издата урбанистичка дозвола за изградњу стамбеног објекта на парцели топ.број ... и ... КО ... Тужила и њен супруг су временом изградили свој стамбени објекат у коме су живели са својом децом у наставку истог ка парцели број ... КО ..., те су изградили и гаражу у наставку, а овако купљену површину су оградиле зиданом оградом у наставку ка парцели, коју су ка парцели подигли, оградиле жичаном оградом. Од када су ступили у посед кат.парцеле број ... по препарцелацији би требало бити парцела број... и ... обе КО ..., тужила и њена породица су исту користили у површини од 11 ара и 80 м<sup>2</sup>, док су постављањем жичане огране заузели и део парцеле број ... КО ... у површини између 1-2 ара и тако ту површину парцеле користили као башту, односно наставак своје баште, што је тужена ББ уочила приликом продаје ове катастарске парцеле туженом ВВ 2000. године. У преосталој површини ове катастарске парцеле број ... КО ... тужена ББ је била у поседу исте, али је није користила у неке намене, већ су она и њени синови повремено обилазили, имајући у виду да су власници кат.парцеле која се наставља на ову кат.парцелу број ... КО ...

Дана 03.07.1998. године пред Општинским судом у Панчеву под бројем овере Ов број 4184/98 оверен је Анекс уговора о купопродаји непокретности на коме су своје потписе оверили ГГ, као пуномоћник продавца овде тужене ББ и овде тужила АА из ..., његова тадашња супруга, као купац, којим Анексом се мења предмет купопродаје из уговора о непокретности овера број 1311/97 од 26.02.1997. године, односно мења се члан 1 из купопродајног уговора, а све остало остаје исто, наводима да су по купопродајном уговору стране закључиле уговор о купопродаји куће на парцели број ... и ... КО ..., да је величина обе парцеле уписана 12 ари и 32 м<sup>2</sup>, а да је стварна договорена величина 32 метара у ширини оба плаца и 83 метара у дужини, што је укупна површина плаца од 26 ари и 156 м<sup>2</sup>, на парцелама ..., ... и ... КО ..., да су се стране договориле да ће се у случају одузимања од стране општине исплата извршити новим власницима АА и ГГ, као купцима по купопродајном уговору, а да се цена није мењала, већ да је остала иста.

Тужена ББ из ... није знала за овај Анекс уговора, а за исти је сазнала тек 2020. године, када је катастарску парцелу број ... КО ... продала туженом ВВ и то приликом извођења геометра на лице места, ради увођења ВВ у посед и провере евентуалног заузећа ове парцеле од стране држалаца катастарских парцела са којима се граничи. Наведени Анекс уговора тужена није накнадно одобрила. У међувремену 2002. године брак АА и ГГ је престао разводом.

Тужила и њен тадашњи супруг ГГ уговор и Анекс уговора нису спровели у

евиденцији о непокретностима, па је августа месеца 2003. године, када је планирала да покрене поступак озакоњења овог објекта који је у међувремену изграђен, тужилца АА позвала тужену ББ, као неког ко је по плану препарцелације требао да буде и даље власник кат.парцела број ... и ... КО ... и замолила је да закључе уговор о купопродаји са истим предметом купопродаје, као уговору Ов број 1311/97 од 26.02.1997. године, на шта је тужена ББ пристала, с тим што је тужилца замолила да тужена уговор закључи са њеним оцем ДД, као купцем, па је тужена ББ и на то као продавац пристала. У међувремену је против сада бившег супруга тужилце вођен кривични поступак.

Дана 05.08.2003. године овде тужена ББ у својству продавца и ДД из ... у својству купца, закључили су уговор о купопродаји којим уговором је уговорено да продавац продаје, а купац купује започету кућу у ... у ул...., која се налази на парцелама по новом премеру број ... и ..., а величина обе парцеле 12 ари и 32 м<sup>2</sup>, а кућа је недовршена површине 15 x 13 метара у приземљу и подрумског дела 8 x 5 метара са комплетним пројектом за даљу градњу, као и грађевинску дозволу и сву пратећу документацију за међусобно уговорену купопродајну цену од 60.000,00 динара. Уговорено је да продавац купцу гарантује да је искључиви власник, да је исту стекла по основу уговора о поклону 20.02.1987. године, те је тај уговор оверен под бројем Ов број 7388/03 код Општинског суда у Панчеву дана 07.08.2003. године. У међувремену није дошло до стварања кат.парцела број ... и ... КО ... у плану парцелације како је и планирано. Дана 23.05.2016. године код јавног бележника ... из Панчева овде тужена ББ у својству продавца и ДД из ... у својству купца, а по молби опет овде тужилце, оверили су Анекс уговора о купопродаји, која овера је заведена под бројем овере ОПУ 563-2016, којим Анексом су се уговорне стране сагласиле да су закључиле уговор о купопродаји Ов број 7388/03 код Општинског суда у Панчеву од 07.08.2003. године са предметом купопродаје, да се започета кућа у ул.... која се налази на парцелама број ... и ... и да је уговор извршен, да је купац исплатио купопродајну цену у целости и ступио у посед непокретности, али да се није уписао као власник на непокретности, те да су уговорне стране сагласне да су напред наведене парцеле у моменту закључења уговора тек трабало да буду формиране, који поступак препарцелације никад није довршен, те да код надлежне СКН Панчево грађевинске парцеле број ... и ... никада нису формиране, а да се непокретност која је предмет купопродаје наведена у ставу један овог члана налази на парцели број ... површине 11 ари и 80 м<sup>2</sup>, уписане у лист непокретности ... КО ..., те су сагласно констатовале да купац под бројем IV-08-351-877/2003 води поступак ради озакоњења стамбеног објекта који је био предмет уговора о купопродаји Ов број 7388/03 од 07.08.2003. године. Одредбом члана 12 уговорне стране су се сагласиле да се члан 1 уговора од 07.08.2003. године мења Анексом тако да гласи: Продавац продаје, а купац купује непокретност уписану у лист непокретности број ... КО ..., парцела ... површине 11 ари и 80 м<sup>2</sup>, са стамбеном кућом у приземљу и подрумским делом 8 x 5, а одредбом члана 3 да у свему преосталом уговор од 07.08.2003. године остаје неизмењен и продавац даје своју безусловну сагласност да купац изврши озакоњење по поступку број IV-08-351-877/2003 код Градске управе Панчево, као и да се купац књижи као једини искључиви власник и на Анексом прецизираном предмету купопродаје без даље сагласности продавца, дакле на основу уговора Ов број 7388/03 од 07.08.2003. године и овог Анекса.

Купац по овом уговору и Анексу истог ДД, отац овде тужилце, сада пок.је ова своја стварна права на тој катастарској парцели уписао у катастру непокретности, а

преминуо дана 17.04.2018. године. Иза њега је вођен оставински поступак у предмету УПП 176/18 те је дана 17.01.2020. године у ком је донето решење о наслеђивању које је постало правноснажно истог дана, а предмет заоставштине иза пок.ДД из ... између осталог је чинила и кат.парцела број ... КО ..., њива I класе површине 11 ари и 80 м2, својина приватна, обим удела од 1/1, па је као једини законски наследник заоставштине и то као законски наследник првог наследног реда на целокупном предмету заоставштине по законском основу наслеђивања оглашена тужиља АА, која је на основу овог решења о наслеђивању писала право својине на овој кат.парцели код надлежне РГЗ СКН Панчево.

Чињенично стање је правилно и потпуно утврђено и оно се жалбеним наводима тужиље којима се оспорава слободна оцена доказа од стране првостепеног суда, не доводи у сумњу. основано се жалбом тужиље оспорава оцена изведених доказа, а са тим у вези и утврђено чињенично стање. 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. 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 се претежно јавља 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 општепознатим 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.

У конкретном случају је првостепени суд ценећи исказе сведока и странака дао управо такву њихову анализу, односно оцену која садржи уверљива и логична објашњења зашто у погледу одлучне чињенице (предмета купопродаје) поклања веру туженој а не тужиљи и сведоцима које је она предложила. Прецизније, првостепени суд је образложио које исказе је и ком делу прихватио, наводећи при томе логичне и јасне разлоге због којих неке од исказа није прихватио.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање, првостепени суд је правилно применио материјално право. За своју одлуку првостепени суд је дао довољне и јасне разлоге, које као правилне, прихвата и овај суд као другостепени, те на основу овлашћења из члана 396 став 2 ЗПП-а пресуду детаљно не образлаже јер прихвата чињенично стање утврђено првостепеном пресудом и примену материјалног права.

Супротно жалбеним наводима правилно је првостепени суд ценио да је овде тужиља постала власник предметне парцеле по основу решења о наслеђивању, те да се не може прихватити као правни основ неоверени уговор чији је предмет уговора касније промењен Анексом издатом на основу специјалног пуномоћја, којим је овде тужена овластила тужиоца да закључи уговор о купопродаји њене преостале имовине другим лицима, а не да новелира предмет уговора закљученим Анексом. Када заступник прекорачи границе овлашћења, заступани је у обавези само уколико одобри

прекорачење, односно закључи уговор како је то правилно ценио и првостепени суд, а сагласно одредби члана 87 став 1 Закона о облигационим односима – ЗОО (Сл. лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89 - одлука УСЈ и 57/89, "Сл. лист СРЈ", бр. 31/93, "Сл. лист СЦГ", бр. 1/03 - Уставна повеља и "Сл. гласник РС", бр. 18/20), те су у том смислу неосновани жалбени наводи којима се указује да је првостепени суд погрешно применио материјално право.

Поред тога, правилно је првостепени суд ценио и да тужилца није савесни држалац бесправно заузете површине, те да без обзира на време за које држи део парцеле није могла постати власник услед несавесности, правилном применом одредби члана 28 став 2 и 4, 30 и 72 Закона о основама својинскоправних односа - ЗОСПО ("Службени лист СФРЈ" бр.6/80 и 36/90, "Службени лист СРЈ" бр.29/96 и "Службени гласник РС" бр.115/05-др. закон).

Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, али их посебно не образлаже, јер налази да нису од утицаја на доношење другачије одлуке на основу овлашћења из члана 396 став 1 ЗПП-а.

С Обзиром на исход спора и постигнути успех странака, потврђена је и одлука о трошковима поступка који су досуђени и одмерени правилном применом одредбе чланова 150, 153, 154 и 163 ЗПП-а, као и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката важећих у време доношења одлуке, те Таксене тарифе, као саставног дела Закона о судским таксама, важеће у време настанка таксене обавезе.

Са свега изложеног, применом члана 390 и 401 тачка 2 ЗПП-а одлучено је као у ставу првом изреке пресуде.

Како тужилца није успела у другостепеном поступку, на основу члана 165 у вези члана 153 ЗПП-а, одлучено је као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија  
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић