



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5081/24
20.2.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Данице Косовац и Радмиле Радић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Ненад Вуковић, адвокат из Београда, Немањина 4/1, фах број 30, против тужених ГГ из ..., чији је пуномоћник Ружица Дугошија, адвокат из Жабара, Кнеза Милоша бб и ДД из ..., чији је пуномоћник Весна Броћета, адвокат из Београда, Дантеова 4/6, ради утврђења, одлучујући о жалби тужилаца изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 7956/23 од 29.3.2024. године, у седници већа одржаној дана 20.2.2025.године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужилаца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 7956/23 од 29.3.2024. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосновани захтеви тужилаца и тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 7956/23 од 29.3.2024. године, првим ставом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је делимично ништав уговор о купопродаји непокретности - једноснобног стана број 86, површине 42,58м², на 10. спрату стамбене зграде у ..., КО ... у ..., оверен пред Другим општинским судом у Београду, под бројем П 3 Ов 3014/2004, закључен између тужене ГГ из ... и туженог ДД из ... дана 14.12.2004. године, у делу којим је располагамо са правом својине на укупно 3/8 идеалних делова предметног стана, чији су сувласници тужиоци са по 1/8 идеалних делова. Другим ставом изреке, обавезани су тужиоци да туженој ГГ накнаде трошкове парничног поступка у износу од 417.375,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате. Трећим ставом изреке, обавезани су тужиоци да туженом ДД накнаде трошкове парничног поступка у износу од 548.875,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Благовремено изјављеном жалбом тужиоци су побијали првостепену пресуду из свих разлога прописаних одредбом члана 373 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11....18/20). Трошкове другостепеног поступка опредељено су тражили.

Тужени су доставили одговоре на изјављену жалбу тужилаца. Трошкове другостепеног поступка опредељено су тражили.

Испитујући правилност првостепене пресуде, сагласно овлашћењима предвиђеним чланом 386 Закона о парничном поступку, Апелациони суд је оценио да жалба тужилаца није основана.

У првостепеном 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 другостепени суд пази по службеној дужности у смислу одредбе члана 386 став 3 истог закона, а изрека првостепене пресуде је јасна и у њеном образложењу су дати потпуни разлози о битним чињеницама, који су сагласни са изведеним доказима, због чега се она неосновано побија и указивањем на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, непарничар - сада покојна ЂЂ закључила је брак са непарничарем сада покојним ЕЕ дана 12.10.1968. године. Током трајања брака, писаном изјавом сада покојног ЕЕ од 7.9.1992 године, овереном под бројем Ов 12800/92 од 14.10.1992. године, исти је као носилац станарског права дао сагласност да се уговор о откупу стана у ..., општина ... закључи са његовом супругом сада покојном ЂЂ. Предмет уговора о откупу стана број 463-1918/92-III од 29.1.1993 године, овереним пред Трећим општинским судом у Београду под бројем Ов 3108/1993 од 17.02.1993. године, закљученим између Општине Врачар - продавца и сада покојне ЂЂ - купца, био је откуп једноснобног стана број 86 површине 42,58м², на десетом спрату у ... у ... Чланом 1 тог уговора констатовано је да је продавац ванкњижни носилац права располагања на предметном стану, који ЂЂ - купац користи, као члан породичног домаћинства ЕЕ - носиоца станарског права на предметном стану. Према потврди Одељења за имовинско правне послове општине Врачар од 17.2.1993. године, непарничар сада покојна ЂЂ измирила је уговорну обавезу по уговору о откупу стана од 29.1.1993. године, у износу од 3.092.200,00 тадашњих динара. Непарничар ЕЕ преминуо је дана 7.12.1995. године. Уговором о поклону закљученим дана 26.3.1997. године, овереним пред Првим општинским судом у Београду под бројем II Ов 1222/97 дана 31.3.1997. године, између непарничара – сада покојне ЂЂ - поклонодавца и туженог ДД - поклонопримца, чланом 1 констатовано је да је поклонодавац - сада покојна ЂЂ власник стана број 86 у ..., једноснобног површине 42,58м², по основу уговора о откупу стана овереним пред Трећим општинским судом у Београду под бројем Ов 3108/93 од 17.2.1993. године, док је чланом 2 уговорено да наведени стан поклонодавац поклања туженом ДД - поклонопримцу без терета, с тим што је непарничар ЂЂ - поклонодавац задржала право доживотног плодуживања на предметном стану, те је уговорено да исти тужени ДД - поклонопримац не може отуђити за живота поклонодавца (сада покојне ЂЂ), без њене сагласности. Чланом 4 уговорено је да је сада покојна ЂЂ - поклонодавац сагласна да тужени ДД - поклонопримац може слободно да располаже поклоном - станом из члана 1 тог уговора.

Тужени ДД је дана 19.3.1997. године, Министарству финансија РС упутио захтев за добијање сагласности на закључени уговор о поклону, а дана 22.6.2004. године поднео је Другом општинском суду у Београду захтев за укњижбу свог права својине на предметном стану на основу уговора о поклону Ов 1222/97 од дана 31.3.1997. године, али је решењем Другог општинског суда у Београду Дн 13708/04 од 13.8.2004. године, одбијен предлог туженог - предлагача ДД за укњижбу права власништва на предметном стану, са образложењем да предметна непокретност није уписана у земљишној књизи. Решењем Републичке управе јавних прихода 432/466-98 од 2.9.1998, године, обвезнику пореза на наслеђе и поклон - туженом ДД утврђен је порез у износу од 7.664,40 динара на основицу у износу од 255.480,00 динара, за предметни стан, а по основу уговора о поклону Ов 1222/97 од 31.3.1997. године.

Тужени ДД – продавац је дана 1.11.2004. године, закључио предуговор о купопродаји непокретности са туженом ГГ - купцем. Чланом 1 тог предуговора констатовано је да је тужени ДД – продавац ванкњижни власник једноснобног стана број 86 површине 42,58м², на 10. спрату стамбене зграде у ... у ..., на основу уговора о поклону закљученим са ЋЋ, овереним пред Првим општинским судом у Београду под бројем II Ов 1222/97 дана 31.3.1997. године. Чланом 3 предуговора уговорена је капара у износу од 4.500 евра, коју је тужена ГГ - купац исплатила продавцу на дан закључења предуговора. Предуговор су потписале уговорне стране, али и плододживалац – сада покојна ЋЋ. Уговор о купопродаји непокретности од 14.12.2004. године, оверен пред Другим општинским судом у Београду под бројем II 3 Ов 3014/2004, закључен је између туженог ДД - продавца и тужене ГГ – купца, те је чланом 1 уговора констатовано да је тужени ДД – продавац ванкњижни власник предметног стана на основу уговора о поклону закљученим са ЋЋ, овереним пред Првим општинским судом у Београду под бројем II Ов 1222/97 дана 31.3.1997. године. Чланом 2 уговорено је да се предметна непокретност продаје туженој ГГ - купцу у виђеном стању за цену од 3.100.000,00 динара, која је у целости исплаћена туженом ДД - продавцу на дан овере тог уговора. Чланом 4 став 1 уговорено је да тужени ДД – продавац јемчи туженој ГГ - купцу да на предметној непокретности не постоје терети нити права у корист трећих лица (а да право доживотног плододживања у корист ЋЋ престаје овером тог уговора), да предметна непокретност није предмет судског спора, да продавац није располагао том непокретношћу другим правним послом и да се иста продаје без икаквих ограничења у погледу права коришћења и располагања, а уколико се накнадно сазна за постојање терета тужени ДД – продавац дужан је да их отклони о свом трошку и пружи туженој ГГ - купцу правну заштиту (заштита од евикције). Чланом 4 став 2 уговорено је да се тужени ДД – продавац споразумео са плододживаоцем предметног стана - сада покојном ЋЋ да целокупан износ остварен купопродајом предметног стана поделе на једнаке делове, а да се плододживалац – сада покојна ЋЋ одрекне права доживотног уживања предметног стана. Непарничар - сада покојна ЋЋ за живота је изјавом овереном пред Петим општинским судом у Београду под бројем Ов 2485/2004 од 14.12.2004. године, потврдила да је истој тужени ДД исплатио 1/2 купопродајне цене од продаје предметног стана - од средстава добијених по уговору о купопродаји закљученим са туженом ГГ, овереним пред Другим основним судом у Београду под бројем Ов 3014/2004, те да према њему у односу на предметни стан нема никаквих потраживања, као и да се истовремено у целости одриче права доживотног уживања на предметном стану и исти празан и усељив предаје туженој ГГ – купцу, у посед. Тужена ГГ, предметни стан је купила посредством агенције "...", а

адвокат те агенције је потврдио да је документација у вези са предметним станом уредна, иако је било у питању ванкњижно власништво, те је са туженим ДД закључила предуговор, а потом и уговор о купопродаји спорног стана, док је доживотни плодоуживалац предметног стана - сада покојна ЋЋ туженом ДД издала потврду да јој је исплатио половину од примљене купопродајне цене, у складу са договором. Тужена ГГ се у предметни стан уселила и без узнемиравања исти користила, а 2011. године, када је прикупљала документацију за упис права својине, у катастру непокретности сазнала је да су и тужиоци укњижени као власници на предметном стану, након чега је контактирала туженог ДД и од истог сазнала да су тужиоци – уписани сувласници његови рођаци, али истом није било познато како су исти уписани као сувласници на предметном стану, те је обећао да ће проверити о чему се ради, а након тога је примила тужбу у овом спору, те тужена ГГ у време куповине предметног стана, а ни касније није била упозната са судским поступцима вођеним између тужилаца и сада покојне ЋЋ, а у кривичном поступку који је иницирала против туженог ДД за кривично дело преваре, када је добила тужбу у овој парници, тужиоци су потврдили да исти није знао за поступке које су они водили са сада покојном ЋЋ. Тужени ДД, коме су сада покојни ЕЕ и ЋЋ били ујак и ујина, није учествовао у оставинском поступку иза смрти ЕЕ, нити је знао за исти, јер о томе са сада покојном ЋЋ није разговарао, а знао је да је његов ујак сада покојни ЕЕ тестаментом своју имовину оставио супрузи - сада покојној ЋЋ, али није знао да је вођена парница и у вези са тим тестаментом. Знао је да је сада покојна ЋЋ откупила предметни стан уз ујакову сагласност, а од новца који је добила од своје сестре, те није имао сумњу у погледу њеног власништва на предметном стану, поготову што је из ујакове приче знао да је тужиоце – децу из његовог претходног брака намирио и да је желео да предметни стан остане у власништву сада покојне ЋЋ, која туженом ДД није рекла за парнице које су тужиоци водили против исте. Уговор о поклону предметног стана је закључио на иницијативу сада покојне ЋЋ, као и уговор о купопродаји предметног стана, јер је сада покојна ЋЋ након што је задобила прелом кука хтела да живи у стану у приземљу, те су се око продаје и посвађали, с обзиром да исти није желео да се предметни стан прода, али се на крају сагласио са продајом предметног стана, а сада покојној ЋЋ која је задржала право доживотног плодоуживања по закљученом уговору о поклону, исплатио је половину добијене купопродајне цене истог, јер су се тако договорили. Непарничар ЋЋ преминула је дана 8.4.2007. године.

Тужиоци су дана 8.8.2006. године, поднели предлог за покретање оставинског поступка ради расправљања заоставштине иза покојног ЕЕ, а решењем Трећег општинског суда у Београду О 1806/09 од 28.9.2009. године, правоснажним дана 30.11.2009. године, на заоставштини иза покојног ЕЕ - праву власништва са 1/2 идеалног дела на једнособном стану број 86 површине 42,58м² на 10. спрату стамбене зграде у ..., у ..., оглашени су за наследнике свако са по 1/4 идеалног дела ЋЋ – супруга оставиоца, тужиља АА – ћерка оставиоца, тужиља ББ - ћерка оставиоца и тужилац ВВ - унук оставиоца по покојној ћерки ЖЖ. Захтевом поднетим Првом основном суду у Београду дана 1.9.2011. године, тужени су тражили да се стави ван снаге клаузула правоснажности од 30.11.2009. године на решење Трећег Општинског суда у Београду VI О 1806/09 од 28.9.2009. године, јер је ЋЋ преминула дана 8.4.2007. године - пре доношења решења Трећег општинског суда у Београду О 1806/09 од 28.9.2009. године. Решењем Првог основног суда у Београду О 2937/10 од 29.12.2011. године, одбачен је предлог тужених као недозвољен, а решењем Вишег суда у Лесковцу Гж 1361/13 од

20.3.2014. године, одбијена је као неоснована жалба тужених и решење Првог основног суда у Београду О 2937/10 од 29.12.2011. године је потврђено.

Према изводу из ЛН број ... Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Београд 1 број 952-1-7925713 од 3.7.2013. године, на предметном стану уписани су сувласници - ЋЋ са обимом удела од 5/8 идеалних делова, АА (тужиља) са обимом удела од 1/8 идеалних делова, ББ (тужиља) са обимом удела од 1/8 идеалних делова и ВВ (тужилац) са обимом удела од 1/8 идеалних делова.

Тужиоци су се дописом од 7.5.2011.године, обратили туженој ГГ са понудом за закључење уговора о купопродаји дела стана од 3/8 идеалних делова за цену од 20.962,50 еура, а обавештењем од 10.6.2011.године, тужиоци су тужену ГГ обавестили да ће покренути поступак за продају предметног стана, јер иста није одговорила на њихов предлог од 7.5.2011. године.

Пресудом Трећег општинског суда у Београду П 1684/98 од 12.2.2001. године, усвојен је тужбени захтев тужилаца против тужене ЋЋ (сада покојне), па је утврђено да је писмени тестамент пред сведоцима који је сачинио сада покојни ЕЕ дана 15.4.1992. године, проглашен на записнику код Трећег општинског суда у Београду дана 30.1.1998. године, у предмету О 612/96-98 ништав у делу у којем је тестватор располагао станом број 86, на 10. спрату зграде број... у ... у ... Пресудом Трећег општинског суда у Београду П 289/97-99 од 21.1.2004. године, правноснажном дана 22.6.2005. године, донетој по тужби тужилаца против тужене ЋЋ, утврђено је сувласништво сада покојног ЕЕ са 1/2 идеалног дела на откупљеном стану, површине 42,58м² на 10. спрату, у ... у ..., што је тужена ЋЋ дужна трпети.

Према извештају Републичког геодетског завода - Служба за катастар непокретности Врачар број 952-228- 466/2021 од 5.1.2021. године, у бази података Катастра непокретности Врачар, објекат број 1 - стамбено пословна зграда, спратности 2По+П+16+2Пк, у Улици ... на катастарској парцели број ... КО ..., уписана у ЛН број ... КО ..., први пут је геодетски снимљена Скицом премера (М 324/06 од 15.11.2006.године). Једнособни стан број 86 (евид. број 57) површине 42м² на 10. спрату, у ..., на катастарској парцели број ... КО ..., први пут је уписан Решењем Службе за катастар непокретности Београд 1 број 952-02-7457/10 од 8.2.2011. године, а уписани су са правом сувојине тужиоци са уделом од по 1/8 идеалних делова и сада покојна ЋЋ са уделом 5/8 идеалних делова, на основу уговора закљученог између Удружене београдске заједнице становања и Завода за изградњу града Београда број 4/364 од 28.7.1979.године, уговора о откупу стана Ов 3108/1993 овереним пред Трећим општинским судом у Београду дана 17.2.1993.године, пресуде П 289/97-99 која постала правоснажна дана 2.2.2005.године и извршна дана 22.6.2005.године и решења Трећег општинског суда у Београду О 1806/09 правоснажним дана 30.11.2009.године, потврде о измиреној уговореној финансијској обавези број 463-1918/92 од 21.7.2010. године и уверења Градске општине Врачар у Београду број 351-2267/10 од 29.7.2010. године, потврде ЈП "Градско стамбено" о измиреним уговореним финансијским обавезама број 3049 од 9.8.2010. године, извода из МКР која се води за матично подручије Сопот под текућим бројем ... за годину ...

Тужена ГГ поднела је противтужбу дана 9.1.2014. године, издвојену из списка и

заведену под бројем П 8175/14, којим је тражила да се утврди да је власник предметног стана са уделом од 1/1 по основу уговора о купопродаји непокретности закљученим са туженим ДД овереним пред Другим општинским судом у Београду под бројем П Ов 3014/2004 од 14.12.2004. године, што су тужиоци - уписани сувласници на предметном стану по основу оставинског решења Трећег општинског суда у Београду О 1806/09 од 28.9.2009. године и тужени ДД - власник предметног стана по основу уговора о поклону од 26.3.1997. године, овереног пред Првим општинским судом у Београду под бројем П Ов 1222/97 дана 31.3.1997. године, дужни признати и трпети и дозволити да тужена ГГ упише у земљишним књигама своје право својине на предметној непокретности, као и евентуалним тужбеним захтевом којим је тражила да се обавезе тужени ДД да туженој ГГ исплати износ од 20.962,50 евра са припадајућом каматом од утужења до исплате, износ од 1.350 евра и износ од 187.449,00 динара са законском затезном каматом од утужења до исплате.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је разматрајући прво приговор застарелости потраживања тужилаца истакнут од тужене ГГ оценио да је исти неоснован, с обзиром на то да су тужиоци тражили утврђење ништавости предметног уговора о купопродаји, а да се сходно одредби члана 110 Закона о облигационим односима право на истицање ништавости не гаси. Првостепени суд је оценио да је неоснован приговор непотпуне пасивне легитимације на страни тужених, с обзиром да су тужени уговорне стране из предметног уговора чије утврђење ништавости се тражи, као и да су тужиоци активно легитимисани за вођење ове парнице, с обзиром да траже утврђење ништавости предметног уговора о купопродаји сходно одредби члана 109 став 1 Закона о облигационим односима, а на ништавост се може позвати свако заинтересовано лице. Првостепени суд је оценио и да тужиоци имају правни интерес за вођење парнице, иако су у катастру непокретности уписани као сувласници на укупно 3/8 идеалних делова предметног стана, јер између странака постоји неизвесност у погледу њиховог правног односа, с обзиром да је тужена ГГ право тужилаца оспорила подносећи тужбу за утврђење њеног власништва са уделом од 1/1 на спорном стану по основу предметног уговора о купопродаји, која парница је у прекиду до окончања овог поступка. Потом је првостепени суд применом одредби чланова 12, 103, 109 став 1, 110, 454 став 1 и члана 460 Закона о облигационим односима оценио да сада покојна ЂЂ која је предметни стан откупила дана 17.2.1993. године, уз писмену сагласност свог супруга – носиоца станарског права, након смрти свог супруга (дана 7.12.1995. године), уговором о поклону од дана 31.3.1997. године, располагала предметним станом у целости у корист туженог ДД - поклонопримца, који није знао за судски поступак П 289/97-99 у коме је пресудом П 289/97-99 од 21.1.2004. године утврђено сувласништво са 1/2 идеалног дела на предметном откупљеном стану у корист покојног ЕЕ, па како сада покојна ЂЂ није имала искључиво право својине на предметном стану, с обзиром да је стан био заједничка својина - њена и њеног сада покојног супруга ЕЕ, у погледу које је извршена судска деоба правноснажном пресудом Трећег општинског суда у Београду од 21.1.2004. године, те без обзира на чињеницу што је уговор о поклону са туженим ДД закључила пре правноснажности те пресуде дана 26.3.1997. године, дејство те пресуде је декларативно, јер само констатује већ стечена права наследника на које је заоставштина прешла по сили закона у тренутку смрти оставиоца према одредби члана 212 став 1 Закона о наслеђивању, а који су у складу са одредбом члана 330 став 2 Закона о браку и породичним односима ("Службени гласник СРС", бр. 22/80 са каснијим изменама и допунама и "Службени

гласник РС", бр. 22/93 са каснијим изменама и допунама), имали право да по том основу траже деобу заједничке имовине, па је закључио да сада покојна ЂЂ није могла пуноважно располагати и уделом тужилаца од 3/8 идеалних делова, због чега је оценио, као претходно питање да је уговор о поклону који је иста закључила са туженим ДД непуноважан у наведеном делу, али да се у овој парници не расправља о праву својине тужилаца (не траже утврђење права својине на предметном стану у односу на тужене), већ о пуноважности уговора о купопродаји удела од укупно 3/8 идеалних делова, на којим тужиоци имају право сусвојине, због чега није од значаја за пуноважност уговора о купопродаји закљученог између тужених дана 14.12.2004. године, да ли је преносилац био власник или не, па самим тим и могућност преноса права својине на основу уговора. Оспореним купопродајним уговором тужени ДД располагао је у корист тужене ГГ и уделом од 3/8 идеалних делова предметног стана којим уделом сада покојна ЂЂ, за живота није могла располагати у корист туженог ДД уговором о поклону, јер то право није имала, али да сходно члану 460 Закона о облигационим односима, који регулише продају туђе ствари и такав уговор обавезује уговораче, а да је чињеница савесности одлучна да се правилу из члана 460 Закона о облигационим односима да предност у односу на правило деривативног стицања - да нико не може пренети више права него што га има, јер би у супротном дошло би до угрожавања правне сигурности, па како су у конкретном случају тужени ДД - продавац и тужена ГГ - купац закључили предметни уговор о купопродаји предметног стана, по коме је тужена ГГ исплатила купопродајну цену и уведена у посед предметног стана, те како је иста приликом куповине стана од стране адвоката агенције преко које је предметни стан оглашен, уверена да је документација за стан уредна и да је тужени ДД власник стана, те како иста није била упозната са судским поступцима вођеним између тужилаца и сада покојне ЂЂ, а како предметни стан није био уписан у земљишној књизи, као ни било каква предбележба, забележба или друга врста забране располагања предметном непокретношћу, иста није ни имала разлога да сумња да је тужени ДД искључиви власник предметног стана, те је тужена ГГ, по оцени првостепеног суда, приликом закључења предметног уговора о купопродаји поступала савесно. Осим тога, првостепени суд је оценио и да је тужени ДД био савестан, јер је пре закључења уговора о поклону предметног стана, веровао да је искључиви власник стана сада покојна ЂЂ, а да је његов ујак сада покојни ЕЕ, имовинске односе са тужиоцима регулисао на други начин, како је истог ујак са којим је за живота имао близак однос лично уверио, а да њихову савесност тужиоци током поступка нису оспорили. Како је у конкретном случају прво дошло до располагања предметним станом у целости закљученим уговором о поклону, а затим до отуђења теретним уговором туженој ГГ, савесно стицање тужене ГГ има предност у односу на правило деривативног стицања да нико не може пренети више права него што га има, због чега је првостепени суд оценио да предметни купоподајни уговор није ништав у траженом уделу само због тога што продавац није био власник продатог стана у целости, па је као неоснован одбио тужени захтев.

По оцени Апелационог суда у Београду, 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.

Одредбом члана 103 Закона о облигационим односима прописано је да је уговор

који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго (став 1); ако је закључење одређеног уговора забрањено само једној страни, уговори ће остати на снази ако у закону није што друго предвиђено за одређени случај, а страна која је повредила законску забрану сносиће одговарајуће последице (став 2).

Одредбом члана 12 Закона о облигационим односима прописано је да у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа стране су дужне да се придржавају начела савестности и поштења.

Одредбом члана 460 Закона о облигационим односима прописано је да продаја туђе ствари обавезује уговараче, али купац који није знао или није морао знати да је ствар туђа може, ако се услед тога не може остварити циљ уговора, раскинути уговор и тражити накнаду штете.

Имајући у виду цитиране законске одредбе, те чињеницу да у току првостепеног поступка тужилачка страна није доказала да је предметни уговор ништав правни посао правилно је првостепени суд одбио као неоснован тужбени захтев.

По оцени Апелационог суда, правилно је првостепени суд закључио да предметни уговор о купопродаји није ништав у делу којим је располагано са 3/8 идеалних делова предметног стана, јер је закључен у свему према прописима о промету непокретности важећим у време његовог закључења - у писменој форми, потписи уговарача оверени су од стране суда, предмет промета је могућ и дозвољен, па испуњава све законске услове за пуноважност, а уговор о продаји није апсолутно ништав ако је продата туђа ствар (или делимично туђа ствар) или ако је продато спорно право, јер је одредбом 460 Закона о облигационим односима прописана продаја туђе ствари, тако што иста обавезује уговараче, али купац који није знао или није могао знати да је ствар туђа, може ако се услед тога не може да оствари циљ уговора, раскинути уговор и тражити накнаду штете. Продаја туђе ствари није разлог ништавности или делимичне ништавости уговора, али се на основу таквог уговора не може стећи право својине, јер за стицање права својине на основу правног посла важно је да је преносилац власник ствари, а такав уговор има дејство само између уговарача у смислу члана 460 Закона о облигационим односима и без значаја је у односу на тужиоце - сувласнике спорне непокретности.

Неосновано се жалбом указује на учињени битну повереду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку да постоји контрадикторност у првом ставу изреке побијане пресуде – да је одбијен као неоснован тужбени захтев за ништавост уговора о купопродаји од 14.12.2004. године, у делу којим је располагано са 3/8 идеалних делова предметног стана чији су сувласници са по 1/8 идеалних делова тужиоци, с обзиром да продаја туђе ствари обавезује уговараче - има релативно дејство и не односи се на трећа лица, укључујући и власнике ствари.

Неосновано је жалбено указивање да првостепени суд није одлучио о претходном питању – пуноважности уговора о поклону од 31.3.1997. године, с обзиром да је правилно првостепени суд оценио да сада покојна ЂЂ предметним уговором о

поклону закљученим за живота није могла пуноважно располагати и уделом од 3/8 идеалних делова, због чега је тај уговор у наведеном делу непуноважан, а одлука о претходном правном питању је садржана у образложењу побијане одлуке, јер такав захев није постављен.

Неосновано се жалбом оспорава оцена доказа, чиме тужиоци указују на учињену битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 1 у вези са чланом 8 Закона о парничном поступку. Оваквим 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 имао непосредно сазнање о начину давања исказа, те је своје уверење које је стекао о истинитости изложених навода сведока и странака исказао кроз оцену доказа у побијаној пресуди и при томе дао јасне разлоге које чињенице сматра доказаним.

Оцена ваљаности стицања права својине на непокретностима на основу правног посла просуђује се према савесности купца. То подразумева да се савесност купца у стицању испитује не само са позивом на поуздање у апсолутну тачност књижног уписа, већ је купац дужан да са дужном пажњом и провером на адекватан начин утврди да ли је укњижени власник стварни власник непокретности. Следом изнетог, уколико је купац знао или могао знати да продавац није стварни власник непокретности, сходно начелу савесности и поштења, сматра се несавесним. Како је у конкретном случају, првостепени суд дао јасне и довољне разлоге због којих сматра да је тужена ГГ поступала савесно, те да иста није знала нити је могла знати у време када је купила предметни стан посредством ангажоване агенције за промет некретнина од туженог ДД - продавца, да је непарничар сада покојна ЂЂ истим без правног основа располагала у целости, правилно је оценио да иста, која је и држалац предметне непокретности од 2004. године, има предност, као савестан стицалац у односу на деривативно стицање тужилаца иза њиховог правног претходника сада покојног ЕЕ. Осим тога, првостепени суд је дао јасне и довољне разлоге из којих је прихватио и исказ туженог ДД да није имао сазнање у вези са парничним поступцима које су тужиоци водили са сада покојном ЂЂ, јер у истима није учествовао, као ни у оставинском поступку који је вођен иза смрти непарничара ЕЕ.

Приликом доношења одлуке Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, али из посебно не образлаже, јер су без утицаја на могућност другачијег пресуђења.

Правилном применом чланова 150, 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку првостепени суд је одлучио о трошковима парничног поступка чију висину је определио сагласно одредбама Адвокатске тарифе важеће у време првостепеног пресуђења.

На основу изложеног, применом члана 390 у вези са чланом 387 став 1 тачка 2 и применом члана 401 тачка 2 Закона о парничном поступку одлучено је као у првом ставу изреке ове пресуде.

Како тужиоци нису успели у жалбеном поступку, а издатак тужених настао поводом састава одговора на жалбу од стране пуномоћника из реда адвоката не

представља нужни издатак у смислу члана 154 став 1 Закона о парничном поступку, то су њихови захтеви за накнаду трошкова другостепеног поступка одбијени као неосновани применом члана 165 став 1 у вези са чланом 153 Закона о парничном поступку, одлуком садржаном у другом ставу изреке.

Председник већа-судија
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић