



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 51/25
15.1.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Весне Секулић и Данице Косовац, чланова већа у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Обрад Поповац, адвокат из Београда, Катанићева 16/4, против тужених ББ из ..., ВВ и ГГ, обоје из ..., чији је пуномоћник Игор Комљеновић, адвокат из Београда, Светозара Марковића 27а и ДД из ..., чији је пуномоћник Никола Станковић, адвокат из Београда - Земун, Николаја Островског 1, ради утврђења недозвољености извршења, одлучујући о жалби тужених ВВ и ГГ, изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 6814/19 од 3.9.2024. године, у седници већа одржаној дана 15.1.2025. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужених ВВ и ГГ обоје из из ... и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 6814/19 од 3.9.2024. године, у првом, другом, трећем и петом ставу изреке.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужених ВВ и ГГ из ... за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 6814/19 од 3.9.2024. године, првим ставом изреке одбијен је као неоснован приговор стварне ненадлежности Првог основног суда у Београду истакнут од стране тужених ГГ и ВВ. Другим ставом изреке, одбијен је као неоснован предлог тужених ГГ и ВВ за прекид овог поступка до правноснажног окончања парнице у предмету Вишег суда у Београду П 6348/19. Трећим ставом изреке, усвојен је тужбени захтев у делу који се односи на тужене ГГ и ВВ, па је утврђено да је недозвољено извршење одређено решењем о извршењу Првог основног суда у Београду Ии 3091/18 од 29.1.2018. године, у делу којим је извршни дужник ЂЂ обавезан да извршним повериоцима ГГ и ВВ преда у државину стан број 3

у улици ... у ..., на високом приземљу, слободан од лица и ствари, као и кључеве од улазних врата наведеног стана, што су тужени ГГ и ВВ дужни да признају и трпе. Четвртим ставом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев у делу који се односи на тужене ББ и ДД, којим је тражено да се они обавезу да признају и трпе утврђену недозвољеност извршења одређеног решењем о извршењу Првог основног суда у Београду Ии 3091/18 од 29.1.2018. године, у делу којим је извршни дужник ЂЂ обавезан да извршним повериоцима ГГ и ВВ преда у државину стан број 3 у улици ... у ... на високом приземљу, слободан од лица и ствари, као и кључеве од улазних врата наведеног стана. Петим ставом изреке, обавезани су тужени ГГ и ВВ да као солидарни дужници тужили накнаде трошкове парничног поступка у износу од 296.269,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате. Шестим ставом изреке, обавезана је тужилца да туженом ДД накнади трошкове парничног поступка у износу од 209.250,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Благовремено изјављеном жалбом тужени ГГ и ВВ побијали су првостепену пресуду из свих разлога прописаних чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр.72/11... 18/20), како из садржине жалбе произилази у првом, другом, трећем и петом ставу изреке. Трошкове другостепеног поступка одређено су тражили.

Испитујући правилност првостепене пресуде у побијаном делу, сагласно овлашћењима предвиђеним чланом 386 Закона о парничном поступку, Апелациони суд у Београду је оценио да жалба тужених ГГ и ВВ 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 Апелациони 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, који су сагласни са изведеним доказима, тако да 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 и стању у списима, тужилца АА поднела је тужбу у овој парници ради утврђења недозвољености извршења одређеног решењем Првог основног суда у Београду Ии 3091/18 од 29.1.2018. године, с тврдњом да има искључиво право својине које спречава извршење предаје у државину туженима ГГ и ВВ стана број 3 у улици ... у ..., на високом приземљу, а према приложеном изводу из листа непокретности број ... КО ... и уговору о продаји овереним дана 24.6.2011. године, под бројем Ов 95099/11 од стране Првог основног суда у Београду, на основу којег је тужилца од непарничара ЂЂ – продавца купила означени стан.

Тужени ГГ и ВВ су у својству купаца са непарничарем ЂЂ – продавцем закључили уговор о продаји предметног стана оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов 2485/2004 дана 24.4.2004. године и предати су им кључеви од стана, али у исти нису могли ући, због чега су водили парницу и пресудом Вишег суда у Београду П 453/16 од 14.2.2016. године правноснажне у другом ставу изреке дана 23.3.2017. године, обавезан је тужени ЂЂ из ... да тужиоцима ГГ и ВВ преда у државину слободне од лица и ствари заједничке просторије зграде број 2 у улици ...

у ..., тако што ће уклонити метална врата у ходнику зграде, примерак кључа од улазних врата зграде предати сваком од тужилаца, уклонити врата постављена на огради испред зграде, те уклонити сваку другу препреку која би спречавала улазак и пролазак тужилаца кроз зграду, као и да им преда у државину стан број 3 на високом приземљу, слободан од лица и ствари и кључеве од улазних врата стана, а пошто тужени ЂЂ није испунио своју обавезу по наведеној пресуди покренули су извршни поступак.

Према списима јавног извршитеља ... Ии 664/19 између осталог произлази да је дана 29.11.2018.године, донет закључак којим је одређено спровођење извршења одређеног решењем о извршењу Првог основног суда у Београду Ии 3091/18 од 29.1.2018.године, а решењем од 18.2.2019. године, одбијен је приговор трећег лица - тужиље АА из ... ради проглашења недозвољености извршења, након чега је тужиља АА поднела тужбу у овој парници дана 21.3.2019. године.

Тужени ГГ и ВВ поднели су тужбу против тужиље АА и непарничара ЂЂ, ради утврђења ништавости уговора о продаји предметног стана и брисања из катастра уписа тужиље као власника, па је решењем Вишег суда у Београду П 6348/19 од 16.11.2020.године, између осталог одређена привремена мера и забрањено је тужиљи АА отуђење и оптерећење стана број 3 у ... у улици ... број ..., што чини гарсоњеру у приземљу зграде на катастарској парцели ... уписане у листу непокретности број ... КО ..., а неправноснажном пресудом у тој парници одбијен је као неоснован тужбени захтев.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања и стања у списима, првостепени суд је одлучујући прво о приговору стварне надлежности истакнутом од стране тужених ГГ и ВВ оценио да је исти неоснован, с обзиром на утврђену вредност предмета спора од 2.693.984,00 динара која не прелази износ од 40.000 евра прописан одредбом члана 403 став 3 Закона о парничном поступку у вези са одредбом члана 24 став 2 и 25 став 1 тачка 7 Закона о уређењу судова. Првостепени суд је одлучујући о предлогу тужених ГГ и ВВ за прекид овог поступка до правноснажног окончања парнице у предмету Вишег суда у Београду П 6348/19, која се води ради утврђења ништавости уговора о продаји предметног стана закљученог између тужиље АА – купца и непарничара ЂЂ – продавца и брисања из катастра непокретности уписа тужиље као власник предметног стана, полазећи од овлашћења из члана 12 став 1 Закона о парничном поступку одлучио да је целисходно да у овом поступку сам реши претходно питање, а имао је у виду да је у тој парници донета неправноснажна пресуда којом је одбијен као неоснован тужбени захтев, што су потврдили тужиља и тужени ГГ и ВВ на рочишту за главну расправу одржаном дана 3.9.2024. године, сагласно истакли да је у наведеном поступку пред Вишим судом у Београду донета неправноснажна пресуда којом је одбијен тужбени захтев ГГ и ВВ -тужених, којим су тражили утврђење ништавости означеног уговора о продаји, па је донео одлуку као у другом ставу изреке побијане пресуде. Првостепени суд је надаље применом члана 33 и члана 34 Закона о основама својинскоправних односа, члана 12 став 2 Закона о парничном поступку, члана 111 Закона о извршењу и обезбеђењу и члана 3 став 1 тачка 4 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре, оценио да је закључењем предметног уговора о продаји предметне непокретности од 24.6.2011. године, тужиља стекла правни основ (*iustus titulus*) за стицање права својине, док је уписом свог права у јавну књигу (евиденција РГЗ Службе за катастар

непокретности), испунила и други услов у погледу начина стицања (modus acquirendi) конкретног права својине, па је закључио да је тужила искључиви власник стана број 3 у улици ... број ... у ... Оценио је да је тужила у конкретном случају доказала да располаже правом које спречава извршење на стану који је предмет извршења, јер без обзира што су тужени ГГ и ВВ у својству купаца закључили уговор о продаји непокретности од 24.4.2004. године, са продавцем ЋЋ, који представља пуноважани правни посао подобан за стицање права својине на предметном стану пошто је сачињен у законом прописаној форми и оверен од стране надлежног органа, исти нису стекли право својине на предметном стану пошто је неопходно и испуњење другог законом прописаног услова који се односи на начин стицања у погледу предаје предметног стана у државину стицалаца, јер исти у том тренутку није био уписан у јавну књигу. Без обзира што су тужени ГГ и ВВ имали кључеве од предметног стана исти нису стекли мирну државину, јер предметни стан у време њихових долазака током 2007. и 2008. године није био грађевински у потпуности завршен, нити је имао уведу струју, воду и грејање, због чега исти није био подобан да се стекне мирна државина и поред предаје кључева. С обзиром на то да тужени ГГ и ВВ нису доказали да су стекли мирну државину на предметном стану, изостали су услови који се односе на начин стицања предметне непокретности, тако да је власник предметне непокретности и након закључења уговора о продаји од 24.4.2004. године, остао непарничар ЋЋ, који је тим станом пуноважано располагао уговором о продаји закљученим дана 24.6.2011. године, са тужиљом АА - купцем, а тај уговор представља подобан правни основ за стицање права својине, јер је закључен у законом прописаној форми и оверен од стране надлежног органа. Уписом свог права у јавну књигу, тужила је у смислу одредбе члана 33 Закона о основама својинскоправних односа испунила и други услов за стицање права својине на предметној непокретности, а савесност тужиле током поступка није била спорна. Првостепени суд је оценио да тужила има искључиво право својине на предметном стану које у смислу одредбе члана 111 и 81 Закона о извршењу и обезбеђењу који је важио у време подношења предлога за извршење у предмету Ии 3091/18 спречава извршење, те је одлучио као у трећем ставу изреке побијане пресуде. С обзиром на то да током поступка тужени ББ и ДД нису оспоравали право тужиле према туженима ГГ и ВВ првостепени суд је у складу са чланом 111 став 1 Закона о извршењу и обезбеђењу одбио као неоснован тужбени захтев у односу на тужене ББ и ДД. Првостепени суд је оценио да су неосновани наводи тужених ГГ и ВВ да је тужбом неопходно било обухватити и ЋЋ у својству туженог као извршног дужника из предмета Ии 3091/18, с обзиром на то да наведени извршни дужник, у складу са одредбом члана 111 став 3 Закона о извршењу и обезбеђењу није оспоравао право својине које је тужила истицала према туженима ГГ и ВВ.

Према оцени Апелационог суда, првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање, правилно применио материјално право, дајући за своју одлуку у потврђујућем делу јасне и потпуне разлоге, које у целости прихвата и Апелациони суд и сходно члану 396 став 2 Закона о парничном поступку на исте упућује.

Неосновано је жалбено указивање тужених ГГ и ВВ на битну повреду одредаба члана 374 став 2 тачка 1 Закона о парничном поступку да је побијану пресуду донео судија који је морао бити искључен у складу са чланом 67 став 2 тачка 6 Закона о парничном поступку пошто је донео решење којим је одбацио предлог за извршење

пресуде Вишег суда у Београду П 453/16 од 14.2.2017. године.

Насупрот жалбеним наводима сви захтеви тужених ГГ и ВВ за искључење поступајућег судије сходно члановима 67, 70 и 71 Закона о парничном поступку правилно су оцењени како у погледу њихове дозвољености, тако и у погледу њихове основаности, јер поступајући судија није учествовао у поступку извршења у предмету Ии 3091/18 чије се проглашење недопуштеним тражи у овој парници.

Неосновано се жалбом тужених ГГ и ВВ указује на погрешну примену материјалног права да се тужила не може позивати на поверење у јавне књиге пошт је предметни стан инвеститор ЂЂ продао тужили дана 22.6.2011. године, пре доношења решење о грађевинској и употребној дозволи и пре укњижбе зграде.

Одредбом члана 12 Закона о облигационим односима прописано је да су у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа стране дужне да се придржавају начела савесности и поштења, док је одредбом члана 103 став 1 Закона о облигационим односима прописано да је уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима ништав, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

Одредбом члана 20 став 1 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Право својине стиче се и одлуком државног органа на начин и под условима одређеним законом (став 2).

Одредбом члана 33 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

Код вишеструке продаје непокретности - стана, што је у конкретном случају, о јачем праву се одлучује применом начела савесности и поштења и начела злоупотребе права прописаних чланом 12 и 13 Закона о облигационим односима, као и члана 4 и 33 Закона о основама својинскоправних односа. Примена наведених начела подразумева да када су сви купци из уговора о купупродаји исте непокретности савесни, а ниједном од њих непокретност није предата у државину нити је исходовао упис права у јавним књигама, јачи правни основ има ранији купац. Када су сви купци из уговора о купупродаји исте непокретности савесни, јачи правни основ има купац који је исходовао упис у катастар непокретности, без обзира ком купцу је непокретност предата, пошто само такав купац испуњава услове из члана 33 Закона о основама својинскоправних односа за стицање непокретности. Ако ни један од њих није извршио упис у катастар непокретности, јачи у праву је купац коме је непокретност предата у државину, пошто чињеница предаје поседа има значај извршења уговорне обавезе.

Правилно је првостепени суд применио материјално право будући да тужила као савестан и законити држалац спорне непокретности по пуноважаном уговору усмереном на пренос права својине, има јаче право које спречава извршење. Према одредби члана 33 Закона о основама својинско правних односа на основу правног посла

право својине на непокретности стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Упис права својине је каузалан и мора бити заснован на пуноважном правном основу. Уписом права својине у јавну књигу ствара се законска претпоставка да је лице уписано у јавне књиге власник уписане непокретности, која претпоставка је оборива, а тужила је током првостепеног поступка доказала да као уписани власник има право својине уписано у катастар непокретности, како је то правилно закључио и првостепени суд.

Тужила АА је и по ставу првостепеног суда савесни стицалац права својине на предметној непокретности, односно иста није знала да је инвеститор ЂЂ закључио уговор о купопродаји предметног стана са туженима ГГ и ВВ дана 24.4.2004. године. Савесност се мора посматрати у моменту куповине, а накнадно сазнање о стању спорне непокретности не може негативно утицати на савесност стицаоца у односу на закључени купопродајни уговор.

Неосновано се жалбом тужених ГГ и ВВ оспорава оцена доказа и утврђено чињенично стање, указивањем да је нејасно на основу чега је првостепени суд закључио да савесност тужиле није била доведена у питање током првостепеног поступка, јер је првостепени суд на основу правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања правилно закључио да тужила није имала сазнање у време куповине предметног стана о закљученом уговору са туженима ГГ и ВВ, који никада нису имали контакт са тужилџом, већ су након сазнања за уговор покренули парницу за утврђење ништавости тог уговора. У конкретном случају претпоставка савесности на страни тужиле није оборена. Тужени ГГ и ВВ нису доказали да је тужила несавесна односно да је према утврђеним околностима (посебно начина извршеног ранијег преноса и предаје непокретности ранијим стицаоцима) знала или могла знати да купује стан који је већ продат.

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

Правилном применом чланова 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку, првостепени суд је одлучио о трошковима поступка чију висину је определио сагласно одредбама Адвокатске тарифе и Таксене тарифе, важећим у време 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 тужени ГГ и ВВ нису успели у жалбеном поступку, то је сходно члану 165 став 1 у вези са чланом 153 Закона о парничном поступку, као неоснован одбијен њихов захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка, одлуком садржаном у другом ставу изреке.

Председник већа-судија
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић