



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 5162/22**  
**8.5.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Ирене Вуковић, председника већа, Јасне Лозук и Станиславе Митровић, чланова већа, у парници тужиоца АА, ..., кога заступа пуномоћник Војислав Недић, адвокат из Београда, Дечанска бр.19, против туженог ББ из ..., кога заступа пуномоћник Нада Драгутиновић Милићевић, адвокат из Београда, Владимира Томановића бр.11, ради предаје у државину, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П 1245/20 од 13.5.2022. године, у седници већа одржаној дана 8.5.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба туженог, па се **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 1245/20 од 13.5.2022. године.

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

**Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и обавезан тужени да тужиоцу, ослобођен од лица и ствари, преда у државину стан бр. 5, по структури четворособан, површине 98 м<sup>2</sup>, који се налази у приземљу зграде к.бр. ... у Улици ..., на кат.парц. ... КО .... Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован предлог туженог да се прекине поступак до правноснажног окончања поступка у предмету Вишег суда у Београду П 676/21. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу, на име трошкова поступка, исплати износ од 121.600,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужени, побијајући је у целини, из свих законских разлога.

Тужилац је на жалбу одговорио.

Испитујући првостепену пресуду у границама прописаним чланом 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама), апелациони суд је оценио да жалба туженог није основана.

У спроведеном поступку првостепени суд није учинио ниједну битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности.

Према правилно утврђеном чињеничном стању, тужилац је туженог упознао 2012-2013. године преко ВВ, који је његов дугогодишњи пријатељ. Тужилац је током 2014. године на име компензације добио стан бр. 5 у Улици ..., током 2015. године га је реновирао у намери да га прода и ти радови су завршени у јесен 2015. године. Знајући за његову намеру да прода стан, ВВ му је предложио да са туженим као купцем закључи уговор о купопродаји, након чега се тужилац састао са туженим у новембру или децембру 2015. године у ресторану "...", а том састанку је присуствовао и ВВ. Тужилац и тужени су тада постигли договор да тужилац туженом наведени стан прода за цену од 200.000,00 евра, с тим да тужени тај износ исплати до краја 2016. године. Између тужиоца и туженог није сачињен било какав писани споразум у вези са договором о купопродаји стана. Тужилац је туженом дао кључ од врата стана у новембру или децембру 2015. године и тужени је почетком 2016. године у стан унео намештај.

Између привредног друштва Беопроект инжењеринг д.о.о, као продавца, и АА, као купца, закључен је уговор о купопродаји непокретности оверен код јавног бележника ... дана 19.1.2016.године под ОПУ 78-2016. Предмет уговора био је пренос права својине на стану бр. 5, по структури четворособном, површине 98 м2, који се налази у приземљу зграде к.бр. ... у Улици ..., на кат.парц. ... КО ... Тужилац је на основу наведеног уговора о купопродаји непокретности уписан у катастар непокретности као власник наведеног стана, а претходно је као власник исте непокретности било уписано привредно друштво Беопроект инжењеринг д.о.о.

Након усменог уговора о продаји стана, до јуна 2016. године, тужилац се интересовао да ли је нека од фирми туженог изашла из блокаде и да ли може да на ту фирму изда предрачун, али је тужени одлагао издавање предрачуна, тврдећи да треба да добије средства, али до тога никада није дошло. Након јуна 2016. године тужени је престао да се јавља тужиоцу када га је звао телефоном, а није био ни у стану. Када је тужени престао да му се јавља, тужилац се обратио његовом куму ГГ и од њега је сазнао да је тужени на Косову и Метохији. Код ГГ је одлазио свака 2-3 месеца заједно са ВВ интересујући се где је тужени и од њега је сазнао да је тужени у затвору, али да су се чули телефоном и да ће му се он јавити. У току 2019. године тужилац је успео да контактира туженог путем телефона и договорили су се да се састану у ресторану "...". Том састанку су присуствовали тужилац, тужени, ВВ и ДД, њихов заједнички пријатељ и на том састанку тужени је изјавио да он купопродајну цену може да плати сутрадан и да то није никакав проблем, па су се договорили да исплата буде извршена сутрадан, али до исплате није дошло. Тужилац и тужени су се састали још неколико пута и

тужени је сваки пут обећавао да ће купопродајну цену исплатити, а онда је у новембру 2019. године опет престао да се јавља на телефон и сваки контакт између њих је прекинут. Тужени је у поседу стана бр.5 у Улици ..., од 2016-2017. године и у предметном стану живе његова супруга и ћерка.

Неосновано се жалбом туженог указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 1 у вези члана 8 ЗПП на тај начин што је првостепени суд пропустио да оцени исказ туженог у делу који се тиче закључења предуговора, времена закључења, предаје у посед предметног стана, договора у вези закључења и овере главног уговора и да да разлоге за то, с обзиром да је првостепени суд навео да није поверовао исказу туженог у делу у коме је навео да је тужени тужиоцу исплатио купопродајну цену у износу од 200.000,00 евра, као ни да су након исплате купопродајне цене тужилац и он закључили предуговор о купопродаји стана, сматрајући да је његов исказ у наведеном делу неуверљив и срачунат на постизање успеха у спору, као и да није поткрепљен ниједним другим изведеним доказом с обзиром да тужени до закључења главне расправе није доставио предуговор за који је тврдио да су га тужилац и он закључили, а да ни сведок ГГ није потврдио да је тужени тужиоцу исплатио купопродајну цену, већ само да му је познато да је тужени код себе имао новац за који је тврдио да треба да преда тужиоцу на име цене стана. Правилно је првостепени суд из сагласних исказа тужиоца и сведока ВВ, чији исказ је прихваћен као убедљив и снабдевен детаљима који упућују на закључак да је овај сведок заиста присуствовао свим фазама договора који је постигнут између парничних странака, утврдио да су се тужилац и тужени усмено споразумели о закључењу купопродајног уговора, али да нису сачинили било какав писани споразум, већ да је договорено да се уговор закључи у прописаној форми након исплате купопродајне цене у целини, те да је на основу усменог споразума тужилац туженом у новембру или децембру 2015.године предао кључеве од стана, а да тужени тужиоцу није исплатио купопродајну цену ни делимично. С обзиром да је тужени, који је тврдио да писани предуговор постоји био дужан да то и докаже, сагласно одредби члана 228 ЗПП, а да није приложио нити предложио доказе чијим би се извођењем могла утврдити наведена чињеница, правилно је првостепени суд, применом правила о терету доказивања закључио да предуговор није сачињен, сходно члану 231 став 2 ЗПП, па су у том смислу без значаја сви жалбени наводи туженог који указују да нису утврђене све битне чињенице и да није правилно примењено материјално право у погледу закључења предуговора.

Другостепени суд приликом одлучивања није ценио предуговор достављен уз жалбу, с обзиром да је наведени доказ приложен супротно одредби члана 372 став 1 ЗПП, а да тужени није учинио вероватним да без своје кривице није могао да га поднесе до закључења главне расправе. Неосновано се у жалби туженог наводи да је тај доказ предат на рочишту (без навођења датума рочишта) али да то суд није констатовао у записнику уз коментар поступајућег судије да је предуговор неверен, будући да то није констатовано ни на једном записнику са рочишта, а да су сви записници потписани без примедби, већ је на рочишту од 13.5.2022.године пуномоћник туженог обавестила суд да је поднесак са предуговором од 29.10.2013.године у прилогу тужени предао у поступку у предмету Вишег суда у Београду П 676/21 дана 6.5.2022.године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је правилно закључио да је тужбени захтев тужиоца основан, применом одредбе члана 37 Закона о основама својинскоправних односа, с обзиром да је тужилац по основу правног посла и уписом у катастар непокретности стекао право својине на наведеној непокретности, у смислу чл. 20 и чл. 33 Закона о основама својинскоправних односа, а да се та непокретност налази у државини туженог по основу усменог уговора о купопродаји, те налазећи да тужени није доказао постојање правног основа за коришћење наведене непокретности. Првостепени суд је оценио да је чињеница да су парничне странке закључиле усмени уговор о купопродаји стана крајем 2015.године без утицаја на другачију одлуку с обзиром да у смислу одредбе чл. 4 Закона о промету непокретности (“Службени гласник РС”, бр. 93/14..6/15) уговор о промету непокретности који није закључен у облику јавнобележнички потврђене исправе не производи правно дејство, услед чега тужени на основу тог уговора није могао стећи право својине, а тиме ни својинска овлашћења да ствар држи и да је користи.

Из наведене одредбе произлази да се формом уговора о купопродаји непокретности првенствено штити јавни интерес, под претњом ништавости уговора, па странке не би могле да игноришу императивну законску норму и да извршењем својих обавеза надоместе недостатак једног од захтева који је законодавац поставио са циљем да се у првом реду заштите одговарајући јавни интереси, због чега се, чак и да је такав уговор извршен у целини, не би могла дозволити конвалидација извршењем неформално закљученог уговора -усменог уговора о купопродаји непокретности. Према томе, правилно је првостепени суд закључио да тужени није стекао право својине на спорном стану по основу правног посла (купопродаје) јер није закључио пуноважан правни посао за стицање својине.

Како је одлука о тужбеном захтеву зависила од претходног решења питања да ли је тужени на основу усменог уговора стекао право својине на непокретности у чијој се државини налази и чија предаја се тражи, а првостепени суд је сам решио то питање, то је правилно одбијен предлог туженог да се поступак у овом предмету прекине до правноснажног окончања поступка у предмету Вишег суда у Београду П 676/21 који се води по тужби овде туженог ради утврђења права својине на стану бр. 5 у Улици ... Одлука првостепеног суда о предлогу за прекид поступка до правноснажног окончања спора пред Вишим судом у Београду не зависи од тога да ли би тужилац тиме претрпео штету, како се неосновано жалбом туженог указује, већ од одлуке суда да ли ће сам решити претходно питање у смислу члана 223 тачка 1 ЗПП.

Прекид поступка због претходног питања, увек је факултативан, што значи да суд није обавезан да прекине поступак док суд или други надлежни орган не реши претходно питање – да ли постоји неко право или правни однос, од кога зависи одлука о тужбеном захтеву. Према изричитом овлашћењу садржаном у члану 12 став 1 Закона о парничном поступку суд може сам да реши претходно питање ако посебним прописима није другачије предвиђено.

Неосновано се жалбом туженог указује да првостепени суд није размотрио спорно правно питање да ли се на основу неовереног предуговора који је у потпуности извршен стиче својина на непокретности, с обзиром да је првостепени суд правилно на

основу расположивих доказа утврдио да између парничних странака није закључен предуговор већ усмени уговор о купопродаји, који се не може конвалидирати, те се на основу њега не може стећи својина на непокретности без обзира да ли је извршен.

Без утицаја је навод жалбе туженог да је Виши суд у Београду дана 11.7.2022.године, након што је закључена главна расправа у овом предмету, донео решење П 676/21 којим је усвојена привремена мера по предлогу тужиоца, а овде туженог ББ, којом се забрањује туженом, а овде тужиоцу, да отуђи или оптерети предметну непокретност, које решење, према мишљењу туженог указује на то да је Виши суд у Београду по питању стицања својине на предменом стану заузео другачији став од оног који је заузео првостепени суду ожалбеној пресуди, с обзиром да одлука суда о привременој мери којом се тражи забрана отуђења или оптерећења, којом се не одлучује о стварним правима на непокретности, није од утицаја на одлуку о захтеву за предају непокретности на којој тужилац има право својине, а тужени нема правни основ да исту држи.

Правилна је и одлука о трошковима поступка јер је донета правилном применом одредбе члана 153 ЗПП, Таксене тарифе из Закона о судским таксама и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, као и сагласно члановима 277 став 1 324 став 1 ЗОО.

Из наведених разлога, на основу члана 390 ЗПП, одлучено је као у изреци ове пресуде.

С обзиром да одговор на жалбу према одредби члана 380 став 1 ЗПП, није обавезна парнична радња, то у смислу одредбе члана 154 став 1 ЗПП трошкови састава одговора на жалбу нису били потребни за вођење парнице, због чега тужиоцу ови трошкови не припадају и због чега је његов захтев за накнаду ових трошкова одбијен.

Председник већа-судија  
Ирена Вуковић,с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић