Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5753/25
17.12.2025. године
Б е о г р а д

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Иде Никитовић, чланова већа, у парничном поступку по тужби тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Славица Зупанц, адвокат из Београда, Улица Јурија Гагарина бр. 220, против туженог ББ из ... и туженог ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Зоран Живановић, адвокат из Београда, Улица Светозара Марковића бр. 14, ради утврђења, одлучујући о жалби тужиоца против пресуде Трећег основног суда у Београду П 6739/24 од 11.07.2025. године, у седници одржаној дана 17.12.2025. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 6739/24 од 11.07.2025. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

О б р а з л о ж е њ е

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца, у делу којим је тражио да се утврди да је тужилац власник стана број 2/1, површине 20 м2, који се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање, означене као зграда бр. 1 у Улици ... у ..., на катастарској парцели ..., уписана у листу непокретности бр... КО ..., што би тужени ББ и ВВ били дужни да признају. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да се утврди да је уговор о купопродаји непокретности који је солемнизован од стране јавног бележника ... 01.02.2018. године под ОПУ бр.174-2018 и закључен између ББ, као продавца и ВВ, као купца, ништав и не производи правно дејство. Ставом трећим одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да се обавеже тужени ВВ да се са свим лицима и стварима исели из стана број 2/1, површине 20 м2, који се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање, означене као зграда број 1 у Ул.... у ..., на катастарској парцели ..., уписана у листу непокретности бр... КО ..., те стан испражњен од лица и ствари преда тужиоцу АА у посед и слободно располагање. Ставом четвртим, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 605.000,00 динара, у року од 15

дана од дана пријема писаног отправка пресуде, под претњом принудног извршења.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужилац, побијајући је у целости из свих разлога прописаних одредбом члана 373 став 1 Закона о парничном поступку. Трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Тужени су благовремено одговорили на жалбу. Трошкове другостепеног поступка су тражили и определили.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку-ЗПП-а ("Службени гласник РС" бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23-др.закон), Апелациони суд је оценио да је жалба тужиоца неоснована.

У првостепеном поступку, нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Не стоје ни жалбени наводи којима се указује да је приликом доношења побијане пресуде учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12. ЗПП-а имајући у виду да је изрека првостепене пресуде јасна, разумљива и не противречи сама себи и разлозима пресуде, као ни доказима који се налазе у спису и садржи јасне, потпуне и довољне разлоге о свим битним чињеницама, тако да се њена законитост и правилност са сигурношћу може испитати.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, на седници одржаној дана 28.04.2000. године, Скупштина станара зграде у ... у Ул...., коју чини укупно 17 власника станова, донела је Одлуку да се туженом ББ уступа без накнаде склониште у сутерену зграде у ... у Ул...., површине 20 м2, ради адаптације у стан. Одлука Скупштине станара предметне зграде оверена је и потписана од стране председника Скупштине ГГ, а саставни део одлуке су потписи 12 власника станова наведене зграде. Решењем Министарства финансија Републике Србије 011 бр.464-08-71554/2000 од 26.12.2000. године одобрено је да Скупштина станара зграде у ... у ул...., као уговарач и тужени ББ, као сауговарачу, да закључе уговор о адаптацији за заједничку просторију у сутерену зграде у ... у ул.... Дана 20.11.2000. године између туженог ББ, као примаоца инвеститора и инвеститора и Савета станара зграде у ул...., закључен је уговор о уступању заједничке просторије, који је оверен пред Четвртим општинским судом у Београду Ов 2120/2001 дана 22.02.2001. године, а којим уговором је и то чланом 1 констатовано да је Савет станара зграде број 1 у ... у ул...., донео на седници одржаној 28.04.2000. године одлуку којом се, а на основу Закона о одржавању стамбених зграда, уступа просторија у сутерену зграде у површини од око 20 м2, ради претварања исте у стамбени простор инвеститору ББ. Дана 02.04.2001. године, тужени ББ је, као продавац, са тужиоцем АА, као купцем, закључио уговор о купопродаји непокретности, којим је у члану 1 констатовано да је продавац власник непокретности површине 20 м2, коју је стекао на основу уговора о уступању заједничке просторије, закљученим са Саветом станара зграде у Ул...., који је оверен пред Четвртим општинским судом у Београду Ов 2120/2001 дана 22.02.2001. године, те да наведену непокретност продаје за 110.000,00 динара купцу у виђеном стању. Својим потписима на уговору странке потврђују да је купопродајна цена исплаћена у потпуности, те да је купац ступио у посед непокретности. Уместо исплате купопродајне цене тужилац је туженом ББ предао аутомобил марке "Југо кабрио", чиме је предметни уговор извршен у целости.

Дана 11.05.2001. године тужени ББ је пред Четвртим општинским судом у Београду оверио пуномоћје Ов 5837/2001, којим је овластио адвоката ... да може у његово име и за његов рачун потписати купопродајни уговор за просторију у сутерену зграде у површини од 20 м2, на којој је постао власник на основу уговора овереног пред Четвртим општинским судом у Београду Ов 2120/2001. У пуномоћју је још констатовано да је адвокат овлашћен да потпише предуговор и уговор и предузме све радње за које нађе да су потребне ради реализације купопродаје. Тужилац АА је након закључења уговора од 02.04.2001. године ушао у посед предметног простора у сутерену стамбене зграде у Ул.... те је почео са извођењем радова на адаптацији те просторије у стан, тако што је најпре подрумски простор очишћен од ствари које су се ту налазиле, избијени су прозори, направљен је мокри чвор, сазидани преградни зидови, уведена струја, тако да је ту могло да се живи. У том стану је неко време живео брат тужиоца, а касније је предметни стан тужилац издао у закуп трећим лицима, при чему је тужилац био у државини предметног стана све до 06.02.2016. године, када га је тужени ББ сметао у задњем мирном и фактичком поседу стана, који се налази у ... у Улици ... и то на тај начин што је дана 06.02.2016. године променио улазна врата описаног стана и онемогућио тужиоца у коришћењу истог, како је то и утврђено пресудом Трећег основног суда у Београду П 617/16 од 31.10.2016. године, која је постала правноснажна дана 05.05.2017. године. Тужени ББ је, као продавац, са туженим ВВ, као купцем закључио уговор о купопродаји непокретности дана 01.02.2018. године, који је потврђен од стране јавног бележника ..., ОПУ број 174-2018 од 01.02.2018. године, а чији је предмет стан бр. 2/1, површине 20 м2, који се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање, означене као зграда бр. 1 у Ул.... у ..., на кат.парцели број ... према листу непокретности број ... КО ... Чланом 2 предметног уговора уговорено је да продавац продаје, а купац купује непокретност за купопродајну цену од 17.000 евра. Тужени ВВ је предметну непокретност купио преко агенције која се бави прометом некретнина "...", након што је контактирао агента стан је прегледао на лицу места у присуству агента и туженог ББ. Тужени ББ није упознао ни купца, овде туженог, нити агенцију јавног бележника са предметном са предметом овог спора, нити са спором који је вођен поводом сметања државине у предмету овог суда П 617/16. Тужени ВВ се налази у државини предметног стана у Улици ..., која непокретност се налази у поступку легализације стамбеног објекта, који захтев је код Градске управе Града Београда, Секретаријата за послове легализације заведен под бројем XXXI-14 број 351.21-59024/10.

Имајући у виду напред утврђено чињенично стање, те да се у конкретном случају ради о вишеструком располагању истим правом на непокретности, првостепени суд је најпре као претходно питање за одлучивање у овој правној ствари ценио правну ваљаност уговора о купопродаји непокретности од 02.04.2001. године, који је закључен између туженог ББ, као продавца и тужиоца АА, као купца и оценио да је одлука Скупштине зграде да се склониште у сутерену зграде у ... у Ул...., површине 20 м2, додели туженом ББ ради адаптације у стан, донета у складу са одредбом члана 18 Закона о одржавању стамбених зграда ("Службени гласник РС" бр.44/95, 46/98), јер је при одлучивању било присутно више од половине чланова Скупштине, тачније 12 власника од укупно 17 власника, односно 2/3 власника, те је на основу наведене одлуке ББ са Стамбеном зградом закључио уговор о уступању заједничке просторије ради претварања у стамбени простор који оверен пред Четвртим

општинским судом у Београду Ов.2120/2001 дана 22.02.2001. године, при чему је за закључење наведеног уговора прибављена сагласност Министарства финансија решењем 011 бр. 464-08-71554/2000 од 26.12.2000. године. Међутим, стицањем права на заједничком делу зграде ради изградње, односно адаптације и претварања заједничког простора у стан или пословни простор од стране инвеститора, имаоцима заједничког недељивог права својине на том простору, практично престаје то право, а тек изградњом, односно адаптацијом и претварањем заједничке просторије у стан или пословни простор, инвеститор постаје власник стана или пословног простора. Како је тужени Дамир Бошњак, као инвеститор, дана 02.04.2001. године са тужиоцем, као купцем, закључио уговор о купопродаји непокретности, којим тужиоцу продаје предметну непокретност, иако у моменту прометовања предметне непокретности није извршена адаптација, односно претварање предметне заједничке просторије у стан од стране туженог ББ, то произилази да у моменту закључења предметног уговора тужени ББ, као инвеститор још увек није постао власник стана, односно није постао носилац права својине на предметном стану, те самим тим на другог није могао пренети више право својине на стану које ни сам није имао у том тренутку. Уговор о уступању заједничке просторије ради претварања у стамбени простор оверен пред Четвртим општинским судом у Београду Ов 2120/2001 од 22.02.2001. године, туженом ББ има служити само као доказ о праву извођења радова у смислу прописа о планирању и уређењу простора и изградњи објекта, а не као доказ о постојању права својине на предметном стану.

Осим тога, иако је предметни уговор о купопродаји непокретности од 02.04.2001. године сачињен у писаном облику и потписан од стране купца и продавца, те непокретност која је предмет уговора предата у државину тужиоцу, а тужилац туженом ББ у замену предао аутомобил и то "Југо кабрио", наведени уговор никада није оверен у суду, која форма је обавезна, имајући у виду да се ради о теретно-правном послу. Имајући у виду напред наведено, првостепени суд је оценио да је уговор о купопродаји непокретности од 02.04.2001. године закључен између тужиоца, као купца и туженог ББ, као продавца, апсолутно ништав у смислу одредбе члана 103 Закона о облигационим односима, јер је исти противан принудним прописима, правном поретку и добрим обичајима, те је имајући у виду напред наведене одредбе, донео одлуку као у ставу првом изреке пресуде.

С обзиром на утврђено чињенично стање, те да су се тужени ББ, као продавац и тужени ВВ, као купац својом вољом сагласили о битним састојцима уговора, закључили уговор о купопродаји непокретности који је солемнизован од стране јавног бележника ... под ОПУ број 174-2018 дана 01.02.2018. године, чији је предмет купопродаја стана број 2/1, површине 20 м2, који се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање, означене као зграда број 1 у ул.... у ... за купопродајну цену од 17.000 евра, као и да је ВВ, као купац, испунио своју обавезу и туженом ББ исплатио у целости купопродајну цену за напред наведену непокретност, коју је исти купио преко агенције која се бави прометом некретнина, и као савестан купац испунио своје уговорне обавезе је ступио у посед предметне непокретности, то је по оцени првостепеног суда у конкретном случају предметни уговор о купопродаји непокретности закључен сагласношћу воља уговорних страна у свему у складу са принудним прописима, правном поретку и добрим обичајима, те нису испуњени услови

прописани одредбом члана 103 ЗОО-а, због чега је донео одлуку као у ставу другом изреке побијане одлуке. Одлуку као у ставу трећем изреке првостепени суд је донео с обзиром на то да је одбио, као неоснован, тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да се утврди да је тужилац власник предметне непокретности, то нема ни законских овлашћења у смислу одредбе члана 37 Закона о основама својинскоправних односа да захтева од туженог ВВ да се са свим лицима и стварима исели из предметног стана и тако стан испражњен од лица и ствари преда тужиоцу у посед и слободно располагање.

Чињенично стање је утврђено потпуно и поуздано правилном оценом изведених доказа у смислу чл.8 ЗПП-а. Садржина изведених доказа и њихова оцена изложени су образложењу одлуке на јасан, логичан и убедљив начин. У жалби тужилац није истицао нове чињенице нити понудио ни предложио нове доказе у смислу чл. 372 став 1 ЗПП-а. Жалбом тужиоца чињенично стање није доведено у сумњу. Правилан је закључак првостепеног суда да тужилац не ужива правну заштиту у погледу захтева за утврђење права својине на предметној непокретности услед чега је овај тужбени захтев тужиоца нашао неоснованим, али делимично из других разлога.

Правилно је првостепени суд оценио да уговор о купопродаји непокретности од дана 02.04.2001. године закључен између тужиоца, као купца и туженог ББ, као продавца, нема транслаторно дејство, односно није могао бити основ да тужилац стекне право својине на стану у сутерену у Улици ... Овај уговор апсолутно је ништав у смислу одредбе члана 103 Закона о облигационим односима, како то правилно закључује првостепени суд, али не зато што тужилац није имао право својине на том стану у време закључења уговора, већ зато што у то време предмет уговора није ни постојао. Наиме, уговор о уступању заједничке просторије ради претварања у стамбени простор, који је закључен између туженог ББ и Скупштине станара зграде у ул. ..., био је неопходан као доказ о праву на извођење радова у смислу прописа о планирању и уређењу простора и изградњи објекта према члану 18 став 5 Закона о одржавању стабених зграда, међутим исти не предствља доказ о постојању права својине туженог ББ на предметном стану, јер у том тренутку постоји само право туженог ББ на адаптацију заједничке просторије зграде и претварање у стан, а за стицање права својине на адаптираном делу зграде потребно да се та просторија, која је претходно била заједнички део зграде, адаптира у самостални посебни део зграде и да постане стан који једини може бити у правном промету. Предметна непокретност, у моменту прометовања није била адаптирана у стан од стране овде туженог ББ, нити су могли бити одобрени изведени радови од стране органа управе инвеститору ББ. Прометовање права на адаптацију није допуштен правни посао у време закључења уговора, а правила о стицању права на адаптацију су била јасно предвиђена Законом о одржавању стамбених зграда важећем у време закључења уговора, и њих је испуњавао само тужени ББ, чиме је и стекао својство инвеститора у погледу права на адаптацију и претварање у стан заједничког простора зграде (које својство инвеститора није могао продавати). Следом наведеног, правилан је закључак првостепеног суда да је предметни уговор апсолутно ништав, јер стан који је прометован уговором није постојао у време закључења (што је неспорно међу странкама) па тиме није ББ ни имао право својине на нечему што није постојало и због тога је прометовање тог права на непостојећем стану противно принудним прописима.

У моменту закључења уговора о купопродаји непокретности од дана 02.04.2001. године између тужиоца и туженог ББ, предметни простор није постојао као посебан део зграде, већ је имао статус заједничког дела зграде, па како према одредби члана 1 став 2 Закона о промету непокретности (Службени гласник Републике Србије бр. 48/98 и 11/09) заједнички делови зграде не могу бити у промету, то је предмет уговора о купопродаји непокретности који је закључен дана 02.04.2001. године између тужиоца, као купца и туженог ББ, као продавца био недопуштен сходно одредби члана 46 став 2 ЗОО-а, те противан принудним прописима у смислу члана 103 ЗОО-а.

Супротно наводима жалбе тужиоца у конкретном случају нема места примени одредбе члана 4 став 3 Закона о промету непокретности (Службени гласник Републике Србије бр. 48/98 и 11/09) с обзиром на то да суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности који је закључен у писаном облику, а на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис, међутим, како је сходно напред наведеном предметни уговор о купопродаји непокретности од дана 02.04.2001. године закључен између тужиоца, као купца и туженог ББ, као продавца, противан принудним прописима у смислу члана 103 ЗОО-а, то у конкретном случају супротно наводима жалбе тужиоца нису испуњени услови за конвалидацију истог.

Неосновани су наводи жалбе тужиоца указује да у конкретном случају нема места примени одредбе члана 18 Закона о одржавању стамбених зграда, којом одредбом закона је прописан само поступак доношења одлуке Стамбене зграде о извршењу радова и поступак и садржину уговора којим инвеститор и стамбена зграда уређују међусобне односе у вези са уступањем, јер управо из наведених одредбе члана закона произилази да скупштина зграде и инвеститор регулишу међусобне односе и права на коришћење заједничког дела за адаптацију, међутим, самим закључењем уговора о уступању заједничке просторије ради претварања у стамбени простор инвеститор не стиче право на заједничкој просторији и пре адаптације саме заједничке просторије већ наведени уговор представља доказ о праву на извођење радова у смислу прописа о планирању и уређењу и изградњи објекта. Имајући у виду напред наведено правилна је оцена првостеног суда садржана у ставу првом изреке којом је одбијен тужбени захев тужиоца у делу којим је тражио да се утврди да је тужилац власник стана број 2/1, површине 20 м2, који се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање, означене као зграда бр. 1 у ул.... у ....

Код утврђеног чињеничног стања да је одлука Скупштине зграде да се склониште у сутерену зграде у ... у ул. ... у ... додели туженом ББ донета у складу са чланом 18 Закона о одржавању стамбених зграда, да је решењем Министарства финансија Републике Србије 011 бр.464-08-71554/2000 од 26.12.2000. године одобрено да Скупштина станара зграде у ... у ул...., као уговарач и тужени ББ, као сауговарачу, закључе уговор о адаптацији за заједничку просторију у сутерену зграде, да је ради адаптације закључен уговор о уступању заједничке просторије који је оверен од стране Четвртог општинског суда у Београду Ов 2120/01 дана 22.02.2001. године, да је предметна заједничка просторија адаптирана у стан, те да је тужени поднео захтев за легализацију предметног објекта према Закону о озакоњењу објеката, као инвеститор, то је правилан закључак првостепеног суда да уговор закључен између туженог ББ, као

продавца, и ВВ, као купца, који је солемнизован од стране јавног бележника ... ОПУ бр: 174-2018 дана 01.02.2018. године, који за предмет има непокретност- стан бр. 2/1 површине 20м2, који се налази у сутерену стамбене зграде за колективно становање, означене као зграде бр. 1 у ул. ... у ... у свему у складу са принудним прописима, правном поретку и добрим обичајима, те нису испуњени услову за примену одредбе члана 103 ЗОО-а, и не постоји разлог за утврђење ништавости овог уговора, због чега је правилна одлука првостепеног суда садржана у ставу другом изреке. Имајући у виду напред наведено правилна је и одлука суда садржана и ставу трећем изреке којом је као неоснован одбијен захтева тужиоца да се тужени ВВ са свим лицима и стварима исели из предметног стана и тако стан испражњен од лица и ствари преда тужиоцу у посед и слободно располагање.

Неосновано се жалбом тужиоца оспорава и оцена изведених доказа, јер је првостепени суд у складу са одредбом члана 8 ЗПП-а, по слободном уверењу оценио које ће чињенице узети као доказане. У конкретном случају ова оцена заснована је на савесној и брижљивој оцени сваког доказа засебно и свих доказа заједно те на основу резултата целокупног поступка, што произлази из образложења побијане одлуке, односно могуће је закључити која чињеница је на основу ког доказа и из којих разлога узета као утврђена.

Приликом одлучивања о основаности жалбе тужиоца, односно законитости и правилности првостепене пресуде, другостепени суд је ценио и остале жалбене наводе тужиоца, али их није посебно образлагао, сагласно одредби члана 396 став 1 ЗПП-а, с обзиром да не могу довести до другачије одлуке у овој правној ствари.

Правилна је и одлука о трошковима поступка, садржана у ставу четвртм изреке ожалбене пресуде, јер је донета правилном применом одредбе чл. 153, 154 и 163 ЗПП-а, с обзиром на исход спора и постигнут успех странака, те правилном применом Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, важеће у време доношења одлуке.

Имајући у виду све наведено, одлучено је као у ставу првом изреке, на основу чл. 390 и 401 тачка 2 ЗПП-а, а у ставу другом на основу чл.165 у вези са чланом 153 и 154 ЗПП-а, с обзиром на то да тужилац није успео са жалбом у другостепеном поступку, а састав одговора на жалбу тужених није радња потребна за вођење парничног поступка.

Председник већа-судија
Јелена Стевановић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић