



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 6071/2024
2.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Татјане Лемајић, председника већа, Слободана Керановића и Марије Бошковић, чланова већа, у парници тужиоца АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Игор Комљеновић, адвокат из Београда, ул. Светозара Марковића бр. 27а, против тужених ВВ из ..., чији је пуномоћник Александар Јовић адвокат из Београда, ул. Савска бр. 17/1/5 и ГГ из ..., чији је пуномоћник Обрад Поповац, адвокат из Београда, ул. Катанићева 16/4, ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о жалби тужилаца изјављеној на пресуду Вишег суда у Београду П 6348/19 од 19.6.2024. године, у седници већа одржаној дана 2.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПОТВРЂУЈЕ СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 6348/19 од 19.6.2024. године а жалба тужилаца **ОДБИЈА** као неоснована.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви тужилаца и туженог ВВ за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 6348/19 од 19.6.2024. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца АА и ББ којим је тражено да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности Ов бр. 95099/2011 од 24.6.2011. године коју чини стан бр. 3 у улици ... у ... уписан у кат.парцелу бр....лист непокретности бр. ..., што чини гарсоњеру у приземљу као и Анекс уговора од 13.12.2016. године, закључен између тужених ВВ из ... као продавца и ГГ из ... што су тужени дужни да трпе, као неоснован. Ставом другим изреке, одбачена је тужба тужиоца АА и ББ у делу којим је тражено да се наложи катастру непокретности у Београду да брише упис тужене ГГ из ... уписане као носиоца права својине на стану бр. 3 што чини гарсоњеру у приземљу на кат.парцели бр. ... лист

непокретности бр. ... КО ... Ставом трећим изреке, обавезани су тужиоци АА и ББ да туженом ВВ солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 136.125,00 динара. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужиоци АА и ББ да туженој ГГ солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 289.125,00 динара са законском затезном каматом од дана наступања основа за извршење па до исплате.

Против наведене пресуде тужиоци су благовремено изјавили жалбу побијајући је због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Трошкове другостепеног поступка су тражили с тим да висину нису определили.

Тужени ВВ је доставио одговор на жалбу. Трошкове другостепеног поступка је тражио и висину определио.

Апелациони суд је испитао побијану пресуду у смислу 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама), па је оценио да је жалба тужилаца неоснована.

У поступку пред првостепеним судом 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.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку решењем о одобрењу за изградњу општине Звездара, Одељења за стамбене и грађевинско-комуналне послове бр. 351-10993/03 од 8.7.2004 године, ДД и ЂЂ издато је одобрење за изградњу стамбеног објекта у улици ... бр. ... на грађевинској парцели ... формираној на КО ... Решењем о одобрењу за изградњу Градске општине Звездара, Одељења за грађевинске послове бр. 351-131/09 од 12.2.2009. године констатовано је да престало да важи предходно донето решење од 8.7.2004. године те је издато ново одобрење ДД и ЂЂ за изградњу слободностојећег стамбеног објекта, на грађевинској парцели ... КО ... Уговором о суфинансирању и изградњу стамбене зграде у ... у улици ... бр. ..., закљученом између ДД и ЂЂ као инвеститора и ВВ као суинвеститора, овереног пред Трећим општинским судом у Београду Ов бр. 1176/09 од 11.3.2009. године између осталог је предвиђено да су инвеститори носиоци права из решења о одобрењу за изградњу донетог 12.2.2009. године од стране Одељења за грађевинске послове ГО Звездара, те да је на предметној грађевинској парцели започета изградња стамбеног објекта, да је суфинансијер организовао градилиште, оградио, обезбедио и закључио са инвеститорима уговор о извођењу радова са извођачем радова ГП "... " д.о.о. дана 8.5.2008 године и да је сносио све трошкове у вези прибављања потребне документације. Наведеним уговором је предвиђено да ће инвеститорима након завршетка изградње стамбеног објекта припасти у својину стан бр. 5 на првом спрату укупне површине 55 м² и у сутерену предметне зграде грађевински изграђен простор од 55 м². У члану 6. истог уговора предвиђено је да суфинансијеру припада у својину сва површина и сав грађевински простор стамбеног објекта осим оног из члана 3. који припада инвеститорима те да је суфинансијер овлашћен да може користити, располагати предметним простором, стамбеним јединицама и свим осталим простором.

Тужиоци су као купци са туженим ВВ као продавцем-инвеститором закључили уговор о купопродаји непокретности дана 24.4.2004. године који је оверен у Првом

општинском суду у Београду и који је за предмет имао стан бр. 3 у згради бр. У уговору је предвиђена укупна купопродајна цена од 22.800,00 евра од чега су тужиоци исплатили 21.200,00 евра а остали су дужан износ од 1.600,00 евра који је требало да исплате по завршетку стана и уселења. Тужиоци су новац дали ЕЕ на руке и том приликом сачињена је признаница о предатом новцу. Тужиоци су уведени у посед наведене непокретности дана 7.7.2008. године да би убрзо били депоседирани из те непокретности. Правоснажном пресудом Вишег суда у Београду П 453/16 од 14.2.2017. године обавезан је овде тужени ВВ да овде тужиоцима преда у државину стан бр. 3 на високом приземљу, слободан од лица и ствари и кључ од улазних врата стана.

Тужени ВВ као продавац са једне стране и овде тужена ГГ као купац са друге стране закључили су уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду Ов бр. 95099/11 од 24.6.2011. године и анекс наведеног уговора ОПУ: 1707/2016 од 13.2.2016. године чији је предмет стан бр. 3, гарсоњера, површине 29 м2, у приземљу стамбене зграде у улици ... бр. ... у ... на кат.парцели ... КО ..., а који се стан у виђеном стању продаје купцу по систему "кључ у руке". У уговору је наведено да је продавац стекао стан по основу уговора о суфинансирању и изградњи стамбене зграде закљученим са ДД и ЋЋ пред Трећим општинским судом у Београду Ов 1176/09 од 11.3.2009. године и Анекса бр. 1 наведеног уговора овереног пред Првим основним судом у Београду Ов 105095/10 од 14.8.2010. године, да је продавац за објекат у коме се налази предметни стан поднео захтев за легализацију општини Звездара, да укупна купопродајна цена износи 20.000,00 евра те да износ од 2.000,00 евра у динарској противвредности купац предаје на име капаре истовремено са потписивањем уговора, износ од 6.500,00 евра је дужан да исплати најкасније до 27.6.2011. године а износ од 11.500,00 евра на име остатка до пуног износа купопродајне цене након судске овере овог уговора о купопродаји. Тужена ГГ уписала је своје право својине на стану бр. 3 у ... у улици ... бр. ... удела 1/1 у катастру непокретности и налази се у поседу наведеног стана.

Имајући у виду утврђено чињенично стање, првостепени суд је полазећи од одредби чланова 20 Закона о основама својинскоправних односа, члана 67, 103 став 1, 454 став 1, 455, 460 Закона о облигационим односима, члана 4 став 1 и 2 Закона о промету непокретности нашао да је тужбени захтев тужилаца неоснован како је то одлучено ставом у ставу првом изреке побијане пресуде будући да су уговор о купопродаји непокретности и анекс уговора између туженог ВВ и тужене ГГ закључени у свему према прописима о промету непокретности важећим у време њиховог закључења, у писаној форми, потписи уговарача су оверени од стране суда, односно јавног бележника, да је предмет промета одређен, могућ и дозвољен, те стога испуњава све законске услове за пуноважност посебно имајући у виду да уговор о купопродаји није ништав ако је продата туђа ствар или ако је продато спорно право, сходно одредби члана 460 Закона о облигационим односима.

Суд је позивајући се на одредбу члана 16 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова одбацио тужбу тужилаца у делу у делу коме је тражено да се наложи катастру непокретности у Београду да брише упис тужене ГГ из ... уписане као носиоца права својине на стану бр. 3 што чини гарсоњеру у приземљу на кат.парцели бр. ... лист непокретности бр. ... КО ..., сматрајући да суд није овлашћен да налаже катастару непокретности било какав упис већ је једино овлашћен да донесе одлуку у

складу са законом, која се по предлогу заинтересованог лица или по службеној дужности уписује у одговарајући регистар који води наведени орган.

Сва важне чињенице за доношење одлуке о основаности тужбеног захтева првостепени суд је утврдио потпуно и поуздано на основу изведених доказа, које је ценио правилно применом одредбе члана 8 ЗПП. За своју одлуку првостепени суд је дао довољне и јасне разлоге које као правилне прихвата и овај суд као другостепени из ког разлога пресуда није посебно образлагао сходно овлашћењима из члана 396 став 2 Закона о парничном поступку.

Чланом 103 Закона о облигационим односима предвиђено је да је уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго. Ставом другим истог члана предвиђено је да ако је закључење одређеног уговора забрањено само једној страни, уговор ће остати на снази ако у закону није што друго предвиђено за одређени случај, а страна која је повредила законску забрану сносиће одговарајуће последице.

Чланом 2 ставом првим, тачка 1 Закона о промету непокретности (Службени гласник РС 111/2009) који је важио у време закључења уговора између тужених, промет непокретности, у смислу овог закона, јесте располагање непокретностима правним послом и то пренос права својине на непокретности са једног на друго лице, уз накнаду или без накнаде. Чланом 4 ставом првим и другим истог закона предвиђено је да се Уговор о промету непокретности закључује се у писменој форми, а потписи уговарача оверавају се од стране суда. Уговори који нису закључени на начин из става 1. овог члана, не производе правно дејство.

Уговором о купопродаји непокретности продавац се обавезује да купцу преда одређену ствар и пренесе право својине на њој, док се купац обавезује да за то плати одређену купопродајну цену. Да би уговор о купопродаји производио правно дејство мора бити закључен у складу са законом, односно ако су повређени основи услови за његову пуноважност, такав уговор је ништав. Стога се и по налажењу апелационог суда, жалбеним наводима тужилаца не доводи се у сумњу чињеничноправни закључак првостепеног суда да је спорни уговор закључен између тужених пуноважан.

Жалбени наводи којима се указује да су тужиоци постали власници предметног стана с обзиром да су у целости извршили уговор о купопродаји који су закључили са туженим ВВ те да исти тиме није могао да на другога пренесе право које нема без утицаја су на правилност закључка првостепеног суда имајући у виду правни основ тужбе. Тачно је да су тужиоци као купци закључили уговор о купопродаји предметне непокретности као будуће ствари са туженим ВВ као продавцем с тим да тако закључен уговор ствара обавезе за уговорне стране у погледу предаје ствари и исплате купопродајне цене да би потом тужени ВВ као продавац располагао истим станом уговором о купопродаји непокретности Ов бр. 95099/2011 од 24.6.2011. године и Анексом уговора од 13.12.2016. године, закљученим између са туженом ГГ.

С тим у вези, неосновано се жалбом указује на погрешну примену материјалног права у погледу оцене суда у погледу пуноважности спорног уговора. Наиме, одредбом

члана 103. став 1. 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. На основу одредбе члана 460. истог закона, продаја туђе ствари обавезује уговарача, али купац који није знао или није могао знати да је ствар туђа, може, ако се услед тога не може остварити циљ уговора, раскинути уговор и тражити накнаду штете. По мишљењу и другостепеног суда, предметни уговор није ништав, 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 одређен, могућ и дозвољен и уговор је у целости и извршен тако што је тужена ГГ као купац исплатила купопродајну цену и уведена је у посед купљеног стана, то се жалбеним наводима тужилаца неосновано оспорава правилност закључка првостепеног суда да уговор закључен између тужених није противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима те да не испуњава све законске услове за пуноважност. Мора се имати у виду да уговор о продаји није апсолутно ништав ако је продата 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.

Жалбеним наводима којима се указује да је тужена ГГ несавесна уговора страна у спорном уговору о купопродаји не доводи се у питање законитост и правилност закључка првостепеног суда. Ово стога што би питање савесности тужене ГГ као купца предметне непокретности било од утицаја приликом одлучивања суда у парници о јачем правном основу за стицање права својине на предметном стану, а не и код оцене пуноважности уговора по основу којег је стекла предметну непокретност из разлога на којима тужиоци заснивају свој тужбени захтев, односно стицању права својине од невласника будући да је тужени ВВ већ располагао предметним станом уговором закљученим са тужиоцима. Наиме, у ситуацији када су два лица закључила посебне правне послове ради стицања права својине на истој непокретности, о јачем праву одлучује се применом начела савесности и поштења и начела забране злоупотребе права, (члан 12 и 13 Закона о облигационим односима) и тужиоци по том основу могу евентуално своја права остварити у посебном поступку. С тим у вези, када су оба стицаоца савесна, а ниједном од њих непокретност није предата у државину, нити је извршен упис у јавну књигу, јачи правни основ има лице које је раније закључило правни посао. Ако су оба стицаоца савесна, јачи правни основ има стицалац који је исходовао упис у јавну књигу, а ако ниједан од њих није исходовао упис у јавну књигу, јачи је у праву онај коме је непокретност предата у државину. Ако је стицалац који је раније закључио правни посао ради стицања непокретности савестан, он има јачи правни основ у односу на стицаоца који је несавестан, а који је касније закључио правни посао ради стицања те непокретности. Ово и у случају када је ранији власник непокретности предао у државину каснијем несавесном стицаоцу или је несавестан стицалац који је касније закључио правни постао исходовао упис у земљишну односно другу јавну књигу.

Правилна је одлука првостепеног суда у погледу одбачаја тужбе у делу у коме је тражено да се изврши брисање уписа тужене ГГ из катастра непокретности из разлога

што суд није овлашћен да налаже катастару непокретности било какав упис већ је једино овлашћен да донесе одлуку у складу са законом, која се по предлогу заинтересованог лица или по службеној дужности уписује у одговарајући регистар који води наведени орган.

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

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставу трећем и четвртом изреке побијане пресуде, јер је донета правилном применом чланова 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку.

Из наведених разлога, применом одредбе члана 390 и 401 тачка 2 ЗПП-а одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде.

Одбијен је захтев тужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка с обзиром да са жалбом нису успели, а како одговор на жалбу који је изјавио тужение ВВ није потребан трошак ради вођења парнице, на основу члана 165 став 1 у вези члана 154 ЗПП-а одлучено је као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија
Татјана Лемајић,с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић**