



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 6353/22**  
**21.5.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Јасне Беловић, председника већа, Ирене Трифуновић Радуловић и Иде Никитовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Ђина Станковић, адвокат из Београда, улица Трише Кацлеровића бр. 24/69, против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Александар Ивковић, адвокат из Београда и ВВ из ..., чији је пуномоћник Владан Гајић, адвокат из Београда, улица Владислава Бајчевића бр. 25, ради раскида уговора и утврђења, одлучујући о жалби тужиоца, изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 708/17 од 20.10.2022. године, у седници већа одржаној дана 21.05.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 708/17 од 20.10.2022. године.

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

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 708/17 од 20.10.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је уговор о купопродаји стана у изградњи закључен и оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов.бр. 79481/2012 дана 04.05.2012. године између тужиоца и првотуженог ББ ништав и да не производи правно дејство. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је тужилац власник трособног стана бр. 10, површине 71,15 м<sup>2</sup>, а који се налази у стамбеној згради у улици... у ... на кат.парц.бр. ... КО ... и да се тужилац може уписати као власник описане непокретности код надлежне Службе РГЗ, СКН што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужиоца за ослобођење од плаћања судских такси у овој правној ствари као неоснован. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да првотуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 348.885,00 динара, у року од 15 дана. Ставом петим изреке, обавезан је тужилац да друготуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 365.385,00 динара.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу побијајући је из свих законских разлога. Трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу одредбе члана 386 ЗПП (“Службени гласник РС”, бр. 72/11, са изменама и допунама), другостепени суд је оценио да је жалба тужиоца неоснована.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1-3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а супротно наводима жалбе тужиоца ни она из тачке 12 истог става, јер пресуда садржи јасне и непротивречне разлоге о свим битним чињеницама.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац, као продавац и тужени ББ, као купац су дана 4.5.2012. године закључили и пред Првим основним судом под Ов.бр. 79481/12 оверили уговор о купопродаји непокретности. Тим уговором тужилац је туженом ББ продао стан бр. 10 у изградњи, површине 71,15 м<sup>2</sup>, по структури трособан, који се налази у објекту у изградњи на кат.парц.бр. ... КО ... у улици ...у ..., за купопродајну цену од 75.354,00 евра у динарској противвредности у коју је урачунат и износ ПДВ. У члану 4 закљученог уговора констатовано је да је купопродајна цена у потпуности исплаћена, као и да је тужилац првотуженог увео у посед стана у изградњи и да је дужан да у року од 12 месеци изгради стамбени објекат и преда купљени стан првотуженом у непосредну државину, што је потврђено потписима на том уговору. Тужени ББ је, као продавац располагао наведеним станом тако што је дана 29.1.2014. године са туженим ВВ, као купцем закључио и пред Првим основним судом у Београду под Ов I бр. 5534/2014 оверио уговор о купопродаји за купопродајну цену у износу од 102.390,00 евра. Наведени стан је потом још два пута био предмет купопродаје на основу уговора који је закључен између туженог ВВ, као продавца и ГГ, као купца и напослетку уговора о купопродаји који је закључен између ГГ, као продавца и ДД, као последњег купца, који је у државини предметног стана.

У првостепеном поступку је на основу изведених доказа утврђено и да су инвеститори изградње зграде у улици ... у ... (у којој се налази спорни стан) на основу уговора о заједничкој изградњи (од 12.4.2007.године, 15.7.2011.године и 30.8.2011.године) били најпре ЂЂ, затим овде тужилац и на крају ЕЕ. Пре него што је инвеститор ЂЂ започео изградњу стамбеног објекта дана 16.2.2007. године између туженог ББ, као зајмодавца и њега, као зајмопримца је закључен и пред Трећим општинским судом у Београду оверен уговор о зајму. Тим уговором тужени ББ је позајмио ЂЂ износ од 66.000,00 евра, са обавезом зајмопримца да врати зајам најкасније до 31.1.2008. године. Потом су инвеститор ЂЂ, као продавац и тужени ББ, као купац дана 31.10.2008.године закључили и пред Трећим општинским судом у Београду оверили предуговор о купопродаји стана бр. 4, површине 71,82 м<sup>2</sup> у изградњи, који се налази на првом спрату као и гаражног места које се налази у дворишту стамбене зграде у улици ..., на кат.парц.бр. ... КО ... Тим предуговором је констатовано да је цена за куповину наведене непокретности исплаћена у целости приликом потписивања предуговора и то 7.500,00 евра на име капаре, а износ од 67.854,00 евра на име преосталог дела купопродајне цене. Након закључења наведеног предуговора између инвеститора ЂЂ и суинвеститора, овде тужиоца закључен је уговор о

заједничкој изградњи од 15.7.2011.године којим је суинвеститору, између осталих, припао стан број 4 (који је већ био предмет располагања предуговором о купородаји непокретности) као и предметни стан број 10. Следећим уговором о заједничкој изградњи од 30.8.2011.године који је закључен између инвеститора, овде тужиоца и суинвеститора, ЕЕ, на суинвеститора, између осталих, пренето је право својине на стану број 4. Оценом изведених писмених доказа, исказа парничних странака и саслушаних сведока првостепени суд је утврдио да према уговору о купородаји од 4.5.2012.године који је закључен између тужиоца, као продавца и туженог ББ, као купца није исплаћена купопродајна цена, нити је првотужени уведен у посед непокретности. Тужилац је у свом исказу навео да је спорни уговор од 4.5.2012. године имао за циљ размену непокретности са туженим ББ и то размену предметног стана број 10 у улици ... за стан у ... улици ... (до чијег закључења уговора о купородаји никада није дошло), док из исказа туженог ББ произлази да је до закључења уговора од 4.5.2012. године дошло тако што је он већ исплатио цену за стан бр. 4 на истој адреси, а како је тај стан инвеститор ББ продао тужиоцу, па тужилац даље инвеститору ЕЕ, то се тужени ББ са тужиоцем договорио да му уместо стана бр. 4 припадне стан бр. 10 на истој адреси без исплате купопродајне цене.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да разлог неиспуњења уговора (да тужени ББ није исплатио купопродајну цену), на коме је захтев за утврђење уговора од 4.5.2012.године заснован, представља разлог за раскид уговора због неиспуњења те да је код чињенице да је предмет одлучивања пуноважност уговора, као такав, наведени разлог без утицаја на ништавост предметног уговора. Према оцени првостепеног суда, предметни уговор није противан принудним прописима а ни уговарање новчане обавезе у девизама није противно одредбама Закона о девизном пословању којим је и иначе, за случај непоштовања одредбе члана 34, као санкција прописана прекршајна одговорност. Из тих разлога је применом одредбе члана 103 став 1, 105 став 1 и 2 ЗОО оценио да је тужбени захтев за утврђење ништавости предметног уговора неоснован и као таквог га ставом првим изреке побијане пресуде одбио. Одбио је и тужбени захтев за утврђење права својине тужиоца на стану који је предмет истог уговора, а ово имајући у виду да је тај стан вишеструко прометован и то тако што је тужени ББ најпре пренео својину у корист туженог ВВ, који је право својине пренео на ГГ која га је потом отуђила у корист ДД на који начин тужени, према налажењу првостепеног суда, нису пасивно легитимисани.

Правилност тако донете пресуде није доведена у сумњу жалбеним наводима тужиоца.

Према стању у списима, тужбом од 21.7.2017. године тужилац је најпре тражио раскид уговора због неиспуњења који је закључен дана 4.5.2012. године и утврђење права својине на непокретности која је била предмет продаје, наводећи да је наведеним уговором туженом ББ продао стан бр. 10 у изградњи, површине 71,15 м<sup>2</sup>, по структури трособан, који се налази у улици ... у ... на кат.парц.бр. ... КО ..., да је он своју уговорну обавезу испунио у целости, а да тужени ББ није платио уговорену купопродајну цену тужиоцу. Потом је даље и у тужби, а и касније током поступка тврдио да туженог ББ заправо никада није увео у посед стана и да се стан и даље налази у његовој државини, да би затим тврдио да му је познато да је наведена непокретност више пута прометована као и се предметни стан налази у државини купца ДД, чије право својине

не спори. Преиначеном тужбом од 5.3.2019. године, које преиначење је првостепени суд дозволио решењем од 2.9.2021. године, тужилац је тражио да се утврди да је уговор о купопродаји стана од 4.5.2012. године ништав и да не производи правно дејство као и да се утврди да је он власник стана који је предмет уговора. Чињенични основ и по тако преиначеној тужби није мењао, засновао га је на чињеници неизвршења обавеза из закљученог уговора од 4.5.2012. године.

Чињеничну грађу у овој правној ствари тужилац и по првобитно постављеном захтеву за раскид уговора и по преиначеној тужби, којом је истакао захтев за утврђење ништавости спорног уговора, заснива на чињеници да уговорене обавезе из закљученог уговора о купопродаји од 4.5.2012. године нису извршене. Иако мења правни основ најпре тражећи раскид, а затим утврђење ништавости уговора не мења чињенични основ утужења-неизвршење уговора и инсистира на чињеници да уговор није извршен. Имајући у виду чињеничне наводе тужиоца истакнуте у тужби и у даљем току поступка правилно је првостепени суд закључио да су наведене чињенице разлог за евентуални раскид а не ништавости уговора, правилно налазећи да према утврђеним чињеницама предметни уговор није ништав сходно одредби члана 103 ЗОО.

Тужилац је тек у поднеску од 8.12.2021. године (којим је поново преиначио тужбу, које преиначење решењем суда од 28.9.2022. године није дозвољено), као и сада у жалби, истакао чињенице због којих сматра да је предметни уговор фиктиван, што би био разлог за испитивање ништавости. Међутим, одредбом члана 308 став 1 ЗПП прописано је временско ограничење изношења чињеница и предлагања доказа којим се те чињенице потврђују који се, како је прописано, могу изнети најкасније до закључења припремног рочишта, односно до првог рочишта за главну расправу ако припремно рочиште није обавезно. Имајући то у виду, супротно жалбеним наводима тужиоца, правилно је поступио првостепени суд када се није упуштао у оцену неблаговремено истакнутих чињеница, у погледу којих је пропустио и да у складу са одредбом члана 314 ЗПП учини вероватним зашто то није могао раније учинити. Указивањем на чињенице које указују на евентуалну фиктивност, након фазе у којој је на то могао да укаже, тужилац је изгубио то право сходно одредби члана 308 ЗПП.

Правилна је и одлука којом је одбијен својински захтев тужиоца с обзиром да је предметни станом више пута прометовано па је својинским делом тужбе било неопходно обухватити касније стицаоце којих се право својине на стану такође тиче, па како то није учињено то постоји сметња у виду непотпуне пасивне легитимације, због чега је одлука у овом делу у складу са одредбом члана 211 ЗПП.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка јер је донета правилном применом одредби члана 153 и 154 ЗПП, уз правилан обрачун по АТ и ТТ.

Жалбом тужиоца није доведена у сумњу околност на којој је првостепени суд засновао одлуку којом је одбио његов захтев за ослобађање од плаћања судских такси, па је и та одлука првостепеног суда правилна и на закону заснована.

Из изнетих разлога, применом одредбе члана 390 ЗПП донета је одлука као у ставу првом изреке.

Тужилац у поступку по жалби није успео и зато нема право на накнаду трошкова другостепеног поступка, због чега је и одлучено као у ставу другом изреке, а на основу одредбе члана 165 ЗПП.

**Председник већа-судија**  
Јасна Беловић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић