



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 6896/24
3.12.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јелене Стојилковић, председника већа, Станиславе Митровић и Марије Бошковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Лазар Симеуновић, адвокат из Београда, Нишка бр.52/2, против тужене “Adriatic bank” a.d. Beograd са седиштем у Београду, Далматинска бр.22, чији је пуномоћник Немања Алексић, адвокат из Новог Сада, Грчкошколска бр.1, ради утврђења, одлучујући о жалбама парничних странака изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 1016/24 од 12.09.2024. године, у седници већа одржаној дана 3.12.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Вишег суда у Београду П. 1016/24 од 12.09.2024. године у ставу првом изреке, тако што се **УСВАЈА** тужбени захтев тужиоца, па се **УТВРЂУЈЕ** да је тужилац АА из ..., носилац права својине на непокретности – породичној стамбеној згради која се налази на адреси ... у ..., изграђеној на кат. парцели бр... КО ..., уписаној у Листу непокретности бр. ... КО ..., са посебним деловима према В листу – 2. део непокретности – описано као приземље гаража и приземље шестособан стан у приземљу и на галерији, а што је тужена “Adriatic bank” a.d. Beograd, као правни следбеник Marfin bank a.d. Beograd, дужна да призна и трпи.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 1016/24 од 12.09.2024. године у ставу другом изреке, тако што се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев тужиоца АА из ... којим је тражио да се утврди да је ништава и да не производи правно дејство одредба члана 5 Уговора о купопродаји закљученог дана 30.05.2014. године између тужиоца и Marfin bank a.d. Beograd, као правног претходника тужене “Adriatic bank” a.d. Beograd.

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване жалбе парничних странака и **ПОТВРЂУЈЕ** решење о трошковима поступка садржано у ставу трећем изреке пресуде Вишег суда у Београду П 1016/24 од 12.09.2024. године.

Свака странка сноси своје трошкове другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је тужилац носилац права својине на непокретности – породичној стамбеној згради која се налази на адреси ... у ..., изграђеној на кат. парцели бр... КО ..., уписаној у Листу непокретности бр.... КО ..., са посебним деловима према В листу – 2. део непокретности – описано као приземље гараже и приземље шестособан стан у приземљу и на галерији, а што би тужена као правни следбеник Marfin bank a.d. Beograd, била дужна да призна и трпи. Ставом другим изреке усвојен је тужбени захтев, па је утврђено да је ништава и да не производи правно дејство одредба члана 5 Уговора о купопродаји закљученог дана 30.05.2014. године између тужиоца и Marfin bank a.d. Beograd, као правног претходника тужене. Ставом трећим изреке обавезана је тужена да тужиоцу на име трошкова парничног поступка, исплати износ од 425.325,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу су благовремено изјавиле парничне странке, побијајући је из свих законских разлога, и то тужилац у ставовима првом и трећем изреке, а тужена у ставовима другом и трећем изреке, како то произилази из жалбених навода. Тужилац је благовремено одговорио на жалбу тужене.

Испитујући првостепену пресуду у границама прописаним чланом 386 ЗПП (“Службени гласник РС”, бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама) апелациони суд је оценио да су жалбе тужиоца и тужене делимично основане.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1-3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП на коју се неосновано указује жалбом тужиоца. У пресуди су наведени јасни и непротивречни разлози о свим битним чињеницама, због чега пресуда нема недостатака због којих се не би могла испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, на непокретностима, њиви површине 69 а и 49 м², стамбеној згради П+1 у ул. ..., која се састоји од шестособног стана у приземљу и гараже, фактичке површине укњижен на 312 м² и неукњижене 573 м², све на кат. парцели бр. ..., уписане као ЗК тело I и II у А листу ЗКУЛ бр... КО ..., решењем о извршењу Четвртог општинског суда у Београду И 573/07 од 12.03.2007. године, на предлог извршног повериоца, правног претходника овде тужене, против извршног дужника, сада пок. ББ, одређено је спровођење извршења, уписом решења у јавне књиге и утврђивањем вредности предметне непокретности и продајом ради намирења из износа добијеног продајом, а који поступак је након смрти извршног дужника настављен против ВВ, супруге пок. ББ. Сада пок. ББ је хипотековао наведену непокретност у корист правног претходника тужене ради обезбеђења новчаног потраживања по основу уговора о краткорочном кредиту од 12.07.2004. године дате на коришћење ... Споразумом закљученим у предмету истог суда И 12348/04 од 25.8.2004. године. Закључком извршитеља ... Иии 140/13 од 27.08.2013. године одређена је продаја путем усменог јавног надметања непокретности – породичне стамбене зграде ул. ..., постојеће на кат. Парцели ..., уписане у листу непокретности бр... КО ..., са посебним деловима у В листу – 2. део непокретности, описано као гаража у приземљу и шестособан стан у приземљу и на галерији (фактичке површине укњижене 312 м², а

неукњижене 573 м2), као неусељиве, за процењену тржишну вредност од 71.094.000,00 динара. Закључком извршитеља ... Иии 140/13 од 04.11.2013. године, након неуспелог првог јавног надметања, предметна непокретност је предата извршном повериоцу Marfin bank a.d. Beograd, као купцу непокретности и најповољнијем понудиоцу за износ од 22.500.000,00 динара, као неусељива, уз плаћање трошкова поступка у износу од 844.277,30 динара, а извршном дужнику ВВ наложено да предметну непокретност преда купцу у посед. Исељење извршног дужника било је заказно за 02.06.2014. године.

Marfin bank a.d. Beograd је закључила уговор о купопродаји са овде тужиоцем АА, унуком ВВ, оверен пред Другим основним судом у Београду под Ов.бр.28548/14 дана 30.05.2014. године, по ком уговору је банка у својству продавца, продала предметну непокретност тужиоцу као купцу, за купопродајну цену од 300.000,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Чланом 2 је уговорено да се исплата купопродајне цене врши на дан судске овере потписа на овом уговору, као и да је испуњење обавезе плаћања цене у року битан састојак уговора, а чланом 3 по уплати укупне купопродајне цене продавац се обавезао да купцу изда потврду о исплаћеној купопродајној цени. Чланом 5 је уговорено да купац својим потписом потврђује да је у потпуности упознат са целокупним правним и фактичким стањем непокретности (став 1), да је купчев отац у поседу предметне непокретности и да продавац не гарантује купцу да ће купчев отац и остали сродници дозволити улазак у посед (став 2), а купац купује предметну непокретност у виђеном стању без примедби на величину и квалитет (став 3). Ставом 4 истог члана уговорено је да купац гарантује да ће се његова баба ВВ одрећи тужбеног захтева у парничном поступку који се води против предавца пред Вишим судом у Београду у предмету П 554/13. Купац такође гарантује да ће се његов отац ГГ одрећи тужбеног захтева у парници која се води против продавца пред Првим основним судом у Београду у предмету П 7764/14. Ставом 5 истог члана је уговорено да уколико се ВВ и ГГ не одрекну тужбених захтева у наведеним парничним поступцима, купац је дужан да продавцу накнади износ који у тим поступцима буде досуђен ВВ и ГГ, увећано за износи који од продавца може бити тражен због утврђивања ништавости Споразума о обезбеђењу новчаног потраживања закљученог пред Четвртим општинским судом у Београду под И 1238/04 дана 25.08.2004. године. Ставом 6 истог члана уговорено је да продавац неће тражити накнаду трошкова наведених парничних поступака, под условом да овај уговор буде у целости испоштован и да се ВВ и ГГ одрекну тужбених захтева у наведеним парничним поступцима. Чланом 6 је предвиђено да је продавац сагласан да купац на основу овог уговора и потврде продавца о исплаћеној купопродајној цени у целости може уписати право својине са обимом удела 1/1 на описаној непокретности без даљег присуства или посебне сагласности продавца (*clausula intabulandi*), а без потврде о исплати купопродајне цене у целости не може се извршити упис права својине на предметној непокретности. Наведени износ купопродајне цене од 300.000,00 евра (34.695.600,00 динара) купац је исплатио на дан овере уговора, а из износа добијеног на поклон од своје бабе ВВ. Тужена, као продавац, није издала потврду о исплати купопродајне цене тужиоцу, као купцу, иако се тужилац обраћао писаним захтевима за издавање потврде, из разлога што тужилац није испунио обавезе наведене у члану 5 уговора, наводећи да ће након достављања доказа о испуњењу свих обавеза, потврда о исплати купопродајне цене, бити издата купцу.

Поступак који је отац тужиоца ГГ водио пред Првим основним судом у Београду

у предмету П 7764/14 окончан је повлачењем тужбе. У поступку који је вођен пред Вишим судом у Београду у предмету П 554/13 по тужби тужиље ВВ против Marfin bank a.d. Beograd, парничне странке су у мају 2011. године доставиле заједнички поднесак којим се тужила одрекла тужбеног захтева, а тужени није захтевао накнаду трошкова поступка, уз предлог да се донесе пресуда на основу одрицања. Тужила је поднеском од 05.6.2014.године опозвала изјаву којом се одрекла тужбеног захтева, а 25.6.2015.године донета је пресуда којом је делимично усвојен тужбени захтев и утврђено да је апсолутно ништава одредба под тачком 2 Споразума о обезбеђењу новчаног потраживања донетог на записнику пред Четвртим општинским судом у Београду у предмету И 1238/04 од 25.8.2004.године у делу заснивања zaloжног права на половини идеалних делова предметне непокретности, те је проглашено недопуштеним извршење одређено решењем о извршењу Четвртог општинског суда у Београду И 573/07 од 13.3.2007.године спроведено Закључком јавног извршитеља ... Ии 140/13 на 1/2 идеалних делова предметне непокретности и обавезана Marfin Banka a.d. Beograd, да тужили ВВ накнади штету у износу од 17.347,800,00 динара. Износ накнаде штете одмерен је према вредности и купопродајној цени из уговора о купопродаји закљученог између АА и тужене за износ од 300.000,00 евра, при чему 1/2 чини износ од 150.000,00 евра. Средњи курс НБС на дан 30.5.2014.године, када је уговор закључен, износио је 115,6520 динара па износ од 150.000,00 евра даје износ од 17.347,800,00 динара. Досуђена је и камата од 30.5.2014.године као и трошкови поступка од 426.000,00 динара. По правноснажности пресуде Вишег суда у Београду П 554/13 од 25.6.2015.године у поступку принудног извршења, Закључком извршитеља Ии 71/16 од 04.4.2016.године наложено је НБС да изврши пленидбу наведених новчаних средстава са рачуна извршног дужника Marfin Banka a.d. Beograd, а поступак извршења је закључен, јер је извршни поверилац ВВ намирена у целости у укупном износу од 23.134.458,14 динара. Тужена банка је против тужиоца поднела тужбу Вишем суду у Београду ради накнаде штете у износу од 23.134.458,14 динара са каматом због неиспуњења обавезе из члана 5 став 5 уговора о купопродаји од 30.5.2014.године у ком поступку је одређен прекид решењем Вишег суда у Београду П 991/16 од 19.02.2018.године до правноснажног окончања поступка у овој правној ствари.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, те чланова 20 и 33 Закона о основама својинскоправних односа, чланова 12, 15 став 1, 17 став 1, 46, 47, 103 став 1, 105 став 1, 141 став 1, 153 став 1, 454 став 1, 455 и 462 став 1 ЗОО и члана 4 став 1 Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС", бр.42/98 и 111/19), претходно оценивши неоснованим истакнути приговор недостатка правног интереса за подношење тужбе, првостепени суд је закључио да се заједничка намера уговорних страна да приступе закључењу купопродајног уговора заснивана на мирном решењу свих спорова везаних за предметну непокретност пред Вишим судом у Београду у предмету П 554/13 по тужби тужиоцеве бабе ВВ против тужене банке и пред Првим основним судом у Београду у предмету П 7764/14 по тужби тужиоцевог оца ГГ против тужене банке, као и да се спречи принудно исељење тужиоцеве породице из те непокретности у поступку извршења по предлогу извршног повериоца Marfin Bank a.d. Beograd, против извршног дужника ВВ. Вредност спорне непокретности у поступку извршења 27.8.2013.године процењена је на 71.094.000,00 динара, а продата тужиоцу за 300.000,00 евра што је на дан исплате купопродајне цене-30.5.2014.године био износ од 34.695,600,00 динара. Поред исплате 300.000,00 евра тужилац је имао обавезу да гарантује да ће се парнични поступци које су водили чланови његове породице, отац и

баба, окончати њиховим одрицањем тужбених захтева, а у супротном тужилац ће исплатити продавцу износ који у тим поступцима буде оцу и баби досуђен. ВВ је у поступку принудног извршења на основу правноснажне пресуде Вишег суда у Београду П 554/13 од 25.6.2015.године донета у поступку у којем се није одрекла тужбеног захтева, наплатила од тужене укупно 23.134.458,14 динара.

Имајући у виду наведено, првостепени суд налази да је стварна воља уговорних страна приликом закључења предметног купопродајног уговора била да се парнични поступци по тужби оца и бабе тужиоца окончају њиховим одрицањем тужбених захтева, као и да се спречи принудно иселење тужиоцеве породице из предметне непокретности и то тако што је уговорена купопродајна цена од 300.000,00 евра уз одређену чинидбу тужиоца као купца – гарантовање (обећањем) да ће се парнични поступци трећих лица окончати њиховим одрицањем тужбених захтева, а у супротном његова обавеза накнаде износа која трећа лица остваре у поступцима против тужене у којима се нису одрекла тужбеног захтева. Првостепени суд закључује да купопродајну цену није чинио само дефинисани износ од 300.000,00 евра, већ овај износ уз одређену чинидбу. Ово нарочито имајући у виду да је одговарући на захтев тужиоца за издавање потврде о исплати купопродајне цене банка навела да ће потврду издати тек након достављања доказа о испуњењу обавеза из члана 5 уговора. При томе, процењена тржишна вредност спорне непокретности износила је 71.094.000,00 динара а продата је тужиоцу за износ од 300.000,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате (34.695,600,00 динара) те је очигледно намера уговорних страна била да се уговарањем износа од 300.000,00 евра уз наведену чинидбу, као у члану 5 уговора, постигне еквивалентност узајамних давања, што је начело облигације у двострано теретним уговорима. Због тога се не може сматрати да је тужилац исплатом износа од 300.000,00 евра испунио своју обавезу на име купопродајне цене нити је ту обавезу извршио у претежном делу, полазећи од сразмере узајамних престација.

Првостепени суд налази да је такво уговарање купопродајне цене (300.000,00 евра уз одређену чинидбу) као битног елемента уговора о продаји, недопуштено. Сматра да је тужиочево гарантовање (обећање) као у члану 5 став 4 уговора о купопродаји, да ће се парнични поступци које су водили његови отац и баба, окончати њиховим одрицањем тужбених захтева, противно принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима. Одрицање од тужбеног захтева је парнична радња којом тужилац изричито изјављује да се одриче тужбеног захтева, те представља овлашћење тужиоца у погледу располагања предметом спора и израз је начела диспозиције у поступку. Према одредби члана 3 став 1 Закона о парничном поступку суд одлучује у границама захтева који су постављени у поступку, а према ставу 2 истог члана странке могу слободно располагати захтевима које су поставиле у току поступка, могу се одрећи својих захтева, признати захтеве противне странке и поравнати се. Дакле, тим одредбама изражено је начело диспозиције странака, које се огледају у овлашћењу да слободно располажу захтевима које су поставиле и поступку. Сходно томе недозвољен је предмет тужиоцеве обавезе којом он гарантује (обећава) да ће се парнични поступци трећег лица окончати њиховим одрицањем од тужбених захтева, јер располагање тужбеним захтевом зависи искључиво од диспозиције (слободне воље) странке у том спору, а тужилац који није странка у наведеним парничним поступцима против тужене не може да утиче на вољу трећих лица од којих искључиво зависи располагање предметом спора у којима имају својство тужилаца, а самим тим не може ни да

гарантује (обећа) исход тих поступака у виду одрицања трећег лица од тужбених захтева.

Такође је недозвољено уговарање обавезе тужиоца као у члану 5 став 5 уговора о купопродаји према којој уколико се тужиочев отац и баба не одрекну тужбеног захтева у наведеним парничним поступцима тужилац је дужан да продавцу накнади износ који у тим поступцима буде досуђен његовом оцу и баби, увећано за износ који од тужене као продавца може бити тражен због утврђивања ништавости Споразума о обезбеђењу новчаног потраживања закљученог пред Четвртим општинским судом у Београду под И 1238/04 од 25.08.2004. године. Првостепени суд сматра да у конкретном случају нема места примени члана 153 став 1 ЗОО из разлога што тужилац, као обећавалац, не може одговарати за штету коју би тужена претрпела због тога што трећа лица (тужиочев отац и баба) неће да се одрекну тужбеног захтева у парничним поступцима против тужене, будући да је одрицање од тужбеног захтева израз слободне воље странке у погледу располагања предметом спора, која не може бити предмет обећања овде тужиоца који није странка у тим поступцима, а самим тим не постоји ни његова одговорност због тога што трећа лица неће да изврше неку чинидбу (одрицање од тужбеног захтева). Према томе, предмет обавезе тужиоца као у члану 5 став 4 и 5 уговора о купопродаји је недопуштен будући да је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима сходно члану 49 ЗОО. При томе, првостепени суд закључује да недопуштеност предмета тужиочеве обавезе као у члану 5 став 4 и 5 уговора о купопродаји од 30.05.2014. године не утиче само на ништавост наведених одредби већ и на уговор у целини, будући да је утврђено да предметни уговор не може опстати без тих одредби, с обзиром на то да су исте биле одлучујућа побуда због које је уговор закључен. Сходно томе, првостепени суд је крећући се у границама постављеног тужбеног захтева утврдио да је ништава и да не производи правно дејство одредба члана 5 уговора о купопродаји закљученог дана 30.05.2014. године између тужиоца и правног претходника тужене банке. Првостепени суд закључује да тужилац исплатом износа од 300.000,00 евра, код чињенице да је недопуштен предмет који се односи на његову обавезу чинидбе (обећања радњи трећег лица и накнада штете због тога што трећи неће да изврши одређену радњу) а тиме недопуштена и одлучујућа побуда због које је уговор закључен, што чини ништавим уговор у целини, није стекао право својине на предметној непокретности.

Апелациони суд сматра да се наведени закључак првостепеног суда не може прихватити као правилан јер је првостепени суд из правилно утврђених чињеница погрешном применом материјалног права извео неправилан закључак да купопродајну цену предметне непокретности није чинио само износ од 300.000,00 евра, већ овај износ уз одређену чинидбу, те је намера уговорних страна била да се продајом непокретности по нижој цени од процењене тржишне вредности уз одређену чинидбу (обећање радње трећих лица) као у члану 5 уговора, постигне еквивалентност узајамних давања, да је предмет обавезе тужиоца као у члану 5, ставови 4 и 5 уговора о купопродаји недопуштен јер је противан члану 49 ЗОО, те да да нема места примени члана 153 став 1 ЗОО што не утиче само на ништавост наведених одредби већ и на уговор у целини.

Тужена банка је у извршном поступку учествовала као хипотекарни поверилац и понуђач у којем је процењена предметна непокретност на износ од 71.094.000,00

динара, али је после прве неуспеле продаје, закључком извршитеља ... Иии 140/13 од 04.11.2013. године банци, као извршном повериоцу предата предметна непокретност и додељена на име делимичног намирења као купцу непокретности и најповољнијем понудиоцу за износ од 22.500.000,00 динара уз плаћање трошкова поступка у износу од 844.277,30 динара и то као неусељива. Дакле банка је намирењем овог износа постала власник предметне непокретности.

Да је процењена тржишна вредност узета као основ за формирање купопродајне цене нису навели ни тужилац у страначком исказу али ни сведок ДД која је у то време обављала функцију шефа у банци у Одељењу за наплату потраживања и којој су биле познате околности везано за продају непокретности која је предмет овог уговора, у поступку принудне наплате из хипотековане непокретности. Сведок се изјаснила да је банци досуђена непокретност тако што је делимично наплатила своје потраживање а да је у фази иселења и испражњења непокретности дошло до решења спора мирним путем закључењем уговора о купопродаји између банке и тужиоца уз услов да се поступци вођени против банке обуставе повлачењем тужбе ВВ против банке, с тим што је у моменту закључења уговора знала да је цена исплаћена и да је тужба у тој парници повучена а накнадно је сазнала да тужба није повучена, те је навела да је дуг био знатно већи у односу на износ измирења. Тужилац се изјаснио да су се пред иселење он, његова баба и отац договорили да продају неку непокретност и исплате цену (о чему је достављен Уговор о регулисању међусобних односа о поклону од 30.05.2014. године закључен између ВВ, ГГ и АА којим уговором је ВВ исплатила оцу тужиоца новчани износ од 300.000,00 евра стеченог продајом непокретности у ..., по основу уговора о купопродаји закљученог дана 28.05.2014. године овереног пред Другим основним судом у Београду под Ов бр.27976/14 а отац тужиоца се сагласио да овај износ на име поклона уместо њему исплати његовом сину, овде тужиоцу, који је прихватио наведени поклон), те да је потписан уговор о купопродаји уз услов да се повуче тужба и купопродајна цена је плаћена.

Дакле из наведених исказа које је првостепени суд прихватио у овим деловима, не произилази да је намера парничних странака приликом закључења уговора била да део купопродајне цене буде и чинидба, због чега се не може прихватити ни закључак првостепеног суда да је то била стварна воља уговорних страна. Из њихових исказа произилази да је купопродајна цена управо била 300.000,00 евра, што је тужилац и исплатио, па банка супротно члану 3 уговора по уплати укупне купопродајне цене купцу није издала потврду о исплаћеној купопродајној цени, већ је тражила да тужилац испуни претходно уговорну обавезу преузету чланом 5 уговора. Међутим, банка није могла да условљава тужиоца на овај начин јер је чланом 5 уговора тужилац преузео обавезу на наведену чинидбу и последице уколико исту не изврши, на који начин је уговорена накнада штете за банку у утврђеној висини у случају да он ту обавезу не испуни.

Тужилац је у смислу члана 153 став 1 Закона о облигационим односима, који се односи на обећање трећег лица прихватио ту обавезу. Према овој законској одредби, ако један уговорник обећа свом саговорнику да ће трећи извршити неку радњу (неко чињење или пропуштање) или да ће се обавезати да је изврши, то трећег уопште не обавезује. Међутим, уговорник који је обећао радњу трећег биће дужан да накнади штету свом саговорнику коју је овај претрпео услед тога што трећи неће да се обавезе

или да изврши или пропусти одређену радњу. Уговором о обећању радње трећег обећавалац чини обећање свом саговорнику да ће треће лице извршити одређену престацију. Она се може састојати у неком акту давања или чињења или у неком акту уздржавања или одређеног чињења на које би се иначе имало право, па то може бити и позитивна или негативна облигација. У сваком случају, она мора бити могућа, допуштена и одређена, односно одредива. Уколико не испуњава ове услове, онда је и обећање без икаквог дејства. Према наведеној законској одредби, ако је обећана радња изостала, обећавалац одговара свом саговорнику за штету. Он неће одговорати за штету како је обећао само да ће се заузети код трећег да овај изврши одређену радњу, па овај изостане и поред његовог залагања. У питању је облигација средства, а не облигација циља или резултата.

Како наведена законска одредба прописује да обећање учињено другом да ће треће лице нешто учинити трећег не обавезује, то следи да двострано обавезни уговор не производи никакво правно дејство према лицима која нису уговорне стране, а у смислу заснивања обавеза на страни трећих лица, тако да уговорена чинидба свакако није обавезивала бабу тужиоца а ни његовог оца да се одрекну тужбених захтева, већ се тужилац обавезао да уколико они то не учине да ће он накнадити штету банци која је за њу по тим основима настала. Оваква обавеза коју је тужилац преузео уговором у смислу наведене законске одредбе и члана 148 став 1 у вези члана 262 и члана 266 Закона о облигационим односима, супротно закључку првостепеног суда, није противна принудним прописима. Одредба члана 3 Закона о парничном поступку у конкретном случају може се односити на странке у парничном поступку који се водио пред Вишим судом у Београду у предмету П 554/13 по тужби тужиље ВВ против Marfin bank a.d. Beograd, а не на овде тужиоца због чега предмет тужиоцеве обавезе није недозвољен јер је тужилац уговором преузео обавезу на накнаду штете уколико лице које је странка у том поступку (његова баба) се не одрекне тужбеног захтева у том парничном поступку, а исту обавезу је преузео и у погледу поступка који је пред Првим основним судом у Београду у предмету П 7764/14 водио његов отац против банке (који се одрекао тужбеног захтева).

Тужилац, који није странка у том поступку, обавезао се да ће уколико његова баба не изврши ту радњу (сходно својој слободној вољи и диспозицији у том поступку) банци исплатити штету у износу који банка њој буде исплатила у том поступку. Због тога, по налажењу овога суда оваква чинидба је могућа, допуштена и одређена, због чега производи дејство јер се ради о облигацији средства, која обавезује дужника да употреби одређена средства (уложи труд, примени вештину). Код облигација средстава правно дозвољено понашање дужника своди се на предузимање свих потребних радњи у складу са правилима посла и дужном пажњом или правилима струке која се у конкретном случају очекују. Тужилац се оваквом уговорном одредбом о заузимању код треће особе, као унук обавезао банци да ће се у њену корист заузети и настојати код своје бабе за успех тог свог заузимања и настојања. Због тога ће се о овако преузетој уговорној обавези на накнаду штете, расправити управо у парници Вишег суда у Београду П 991/16 по тужби банке против тужиоца за накнаду штете у износу који је његова баба наплатила од банке у том поступку. Имајући у виду наведено, овај суд оцењује да одредба члана 5 уговора о купопродаји није ништава, нити је ништав уговор о купопродаји у целини, како је то погрешно закључио првостепени суд.

Како се ни сведок а ни тужилац у својим исказима нису изјаснили да је уговорена цена била 71.094.000,00 динара а да је износ од 300.000,00 евра представљао половину купопродајне цене, односно да је унета купопродајна цена износила половину у новчаном износу од 300.000,00 евра а половину у компензацији у погледу наведене чинидбе, на шта у жалби неосновано указује тужена, јер такав закључак не произилази ни из закљученог уговора, јер у њему није унето да је део цене умањен због компензације, нити из прихваћених исказа саслушаног сведока и тужиоца. У прилогу томе је и чињеница да процењена тржишна вредност предметне непокретности у извршном поступку није узета као релевантна у предмету који се водио пред Вишим судом у Београду П 554/13 већ управо уговорена цена од 300.000,00 евра из предметног купопродајног уговора.

Код свега наведеног неоснованим су оцењени жалбени наводи тужене банке да се обавеза повлачења тужбеног захтева може посматрати као узајамна компензација, јер се у суштини договор сводио на новац, да је било извесно да ће ВВ добити тај спор, односно накнаду штете, а како би се регулисали сви спорни правни односи банка је спустила купопродајну цену за износ који би ВВ био досуђен, те је спуштањем купопродајне цене обештетил ВВ за повлачење тужбеног захтева.

Одредбом члана 20 Закона о основима својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Одредбом члана 33 истог закона прописано је да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин. Одредбом члана 4 Закона о промету непокретности (“Службени гласник РС” бр. 42/98 и 111/2009), важећем у време закључења уговора о купопродаји, прописано је да се уговор о промету непокретности закључује у писменој форми, а потписи уговарача се оверавају од стране суда.

Уговор о купопродаји, оверен пред Другим основним судом у Београду, под Ов.бр. 28548/14 од 30.05.2014. године, који је закључен између тужиоца, као купца, и правног претходника туженог, као продавца, закључен је у писаној форми, а потписи уговарача су оверени у суду. Непокретност која је предмет купопродаје је предата тужиоцу као купцу у posed, а тужилац је туженом као продавцу на дан овере уговора исплатио уговорену купопродајну цену од 300.000,00 евра у динарској противвредности на дан исплате, па овако закључени уговор у потпуности је закључен у складу са чланом 4 Закона о промету непокретности важећем у време закључења уговора и представља ваљан правни основ за стицање права својине на непокретности уписом права у јавну књигу. Због тога, по налажењу овога суда, тужена банка неосновано није издала потврду, односно *clausulu intabulandi* тужиоцу.

Како је одредба члана 5 уговора у свему сагласна важећим прописима, па, са једне стране, не утиче на напред изнети закључак о ваљаности правног основа за стицање права својине тужиоца на спорној непокретности, а, са друге стране, то води закључку о неоснованости тужбеног захтева за утврђење ништавости наведене одредбе. Уговор са оваквом одредбом иначе не би могао бити противан принудним прописима (има допуштен и одређен предмет и основ, обавезе уговорних страна су одређене, а како је већ изнето, форма за закључење такве врсте уговора је у потпуности испуњена). У конкретном случају, нарочито се не може говорити о томе да је одредба

члана 5 ништава, јер за случај да обавезе трећих лица не буду испуњене, предвиђа исплату износа из парница које воде трећа лица (за случај њихових пропуштања) од стране купца, овде тужиоца, због чега ова одредба остаје на снази јер испуњење тог дела зависи искључиво од овде тужиоца као купца.

Наводи тужиоца да је уговор о купопродаји потписан непосредно пре спровођења исељења тужиоца и његове породице из предметне непокретности не воде односу зависности тужиоца од тужене, нити указују на то да се тужена банка у конкретном случају користила стањем нужде или тешким материјалним стањем тужиоца, његовим недовољним искуством или лакоумисленошћу, те наметнула наведену одредбу предвиђајући за себе корист која је у несразмери са оним што је њена уговорна обавеза. Спорна непокретност је била предмет извршења у поступку који је вођен против сада пок. ББ, а након смрти извршног дужника је настављен против ВВ, а именовани су у поступку извршења имали могућност да добровољно измире дуговање према банци и на наведени начин спрече спровођење извршења исељењем и испражњењем непокретности, па самим тим тужилац није био принуђен на закључење уговора о купопродаји са туженим. Стога су неосновани наводи тужиоца да је одредба члана 5 уговора наметнута од стране туженог као јаче уговорне стране, која се користила односом зависности тужиоца према туженом.

Нема места ни примени одредбе члана 139 ЗОО, којом је прописано да ако је између обавеза уговорних страна у двостраном уговору постојало у време његовог закључења очигледна несразмера, оштећена страна може захтевати поништење уговора, ако за праву вредност тада није знала нити је морала знати, а право да се захтева поништење уговора престаје истеком једне године од његовог закључења, с тим што ће уговор остати на снази ако друга страна понуди допуну до праве вредности. Како је изнето, у поступку извршења који се спроводио по предлогу банке, као извршног повериоца, против ВВ, као извршног дужника, спорна непокретност била је предмет продаје као неусељива, уз процењену тржишну вредност од 71.094.000,00 динара, а која је банци додељена за износ од 22.500.000,00 динара уз плаћање трошкова поступка у износу од 844.277,30 динара. Због тога је уговореним и исплаћеним износом од 300.000,00 евра, односно 34.695,600,00 динара за који је непокретност продата тужиоцу свакако постигнута еквивалентност узајамних давања.

Наводи туженог да на страни тужиоца не постоји правни интерес за подношење ове тужбе су цењени, али како је постављеним тужбеним захтевом тужилац тражио да наведена пресуда послужи замени *clausule intabulandi*, ради укњижбе права својине на предметном стану, с обзиром да тужена одбија да тужиоцу изда потврду о исплати купопродајне цене у целисти, која потврда је услов за укњижбу, а што је банка одбила док не испуни обавезу из члана 5 уговора, то је оцењено да код тужиоца постоји правни интерес за подношење тужбе, у смислу члана 194 ЗПП. Правни интерес за утврђење ништавости наведеног члана 5 сходно члану 103 ЗОО постоји, имајући у виду да сходно члановима 109 и 110 ЗОО, свако заинтересовано лице може поднети тужбу за утврђење ништавости и то право се не гаси, а исти свакако има тужилац као уговорна страна (купац).

Код свега наведеног апелациони суд је на основу члана 394 тачка 3 и тачка 4 ЗПП преиначио првостепену пресуду у ставовима првом и другом изреке тако што је

утврдио право својине тужиоца на предметној непокретности и одбио као неоснован захтев за ништавост члана 5 уговора о купопродаји.

Преиначење првостепене одлуке није утицало на правилно одмерене трошкове парничног поступка па је потврђена одлука о трошковима поступка, с обзиром да је донета сходно делимичном успеху тужиоца у спору, правилном применом одредаба чланова 150, 153 и 154 ЗПП, сходно важећој Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката у Републици Србији и таксеној тарифи Закона о судским таксама у време доношења првостепене одлуке. Због тога је на основу одредбе члана 401 тачка 2 ЗПП одлучено је као у ставу трећем изреке ове пресуде.

Како је у другостепеном поступку успех тужиоца сразмеран неуспеху, односно успеху тужене, то су испуњени услови из члана 153 став 2 Закона о парничном поступку да свака странка сноси своје трошкове другостепеног поступка, због чега апелациони суд сматра да с обзиром на постигнути успех странака, свака странка треба да сноси своје трошкове поступка, због чега је донета одлука као у ставу четвртом изреке ове пресуде.

Председник већа-судија
Јелена Стојилковић с.р

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић