



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 864/25
20.3.2025. године
Београд

У И М Е Н А Р О Д А

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Марине Јакић, председника већа, Татјане Обренчевић и Ивана Илића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Милош Вучковић, адвокат из Београда, Светогорска 33, против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Драган Нинковић адвокат из Београда, Булевар краља Александра 18/II, ради утврђења, одлучујући о жалбама тужиоца и тужених изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 984/22 од 09.12.2024. године, у седници већа одржаној 20.03.2025. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 984/22 од 09.12.2024. године у ставу шестом изреке.

УКИДА СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 984/22 од 09.12.2024. године у ставу другом, трећем, четвртном, петом и седмом изреке и предмет у том делу **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 984/22 од 09.12.2024. године ставом првим изреке утврђено је да је тужба повучена у делу тужбеног захтева да се наложи РГЗ Служби за катастар непокретности Београд 2 да из листа непокретности ... КО ... брише туженог-противтужиоца ВВ из ..., као власника четворособног стана означеног бројем 3, површине 91,37м², који се налази у приземљу зграде у улици ..., гаражног места 6, које се налази у сутерену зграде у улици ... и гаражног места 7, које се налази у подрумском делу зграде у улици ... Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев да се утврди да је уговор о продаји непокретности који је закључен између Предузећа за менаџмент и консалтинг "Casa futura" доо Београд, као продавца и тужене - противтужиље ББ из ..., као купца, који је оверен код Првог општинског суда у Београду под I Ов. бр. 141850/10 од 11.11.2010. године, ништав и да није настао и као такав је без правног дејства, као неоснован. Ставом трећим изреке одбијен је тужбени захтев да се утврди да је уговор о поклону непокретности, који је закључен између тужене-противтужиље ББ из ..., као поклонодавца и туженог-противтужиоца ВВ, као

поклонопримца, који је оверен код Првог основног суда у Београду под I Ов. бр. 45250/11 од 01.04.2011. године, ништав и да није настао, те да је као такав без правног дејства, као неоснован. Ставом четвртим изреке одбијен је тужбени захтев да се утврди право својине тужиоца-противтуженог АА из ... на четворособном стану означеном бројем 3, површине 91,37m², који се налази у приземљу зграде, гараже - гаражног места бр. 6, површине 11m², гараже – гаражног места бр. 7, површине 11m² и оставе наведеног стана бр. 3, површине 101,42m², који се налазе у згради изграђеној на катастарској парцели бр. ..., уписан у лист непокретности ... КО ..., у улици ... у ..., као неоснован. Ставом петим изреке одбијен је тужбени захтев да се обавезе тужени - противтужилац ВВ из ... да тужиоцу-противтуженом АА из ..., преда у посед непокретност и то четворособни стан означен бројем 3, површине 91,37m², који се налази у приземљу, са оставом тог стана, површине 101,41m², гаражаног места бр. 6, који се налази у сутерену и гаражног места бр. 7, који се налази у подрумском делу, све у згради у улици ... у ..., као неоснован. Ставом шестим изреке одбијен је противтужбени захтев да се према тужиоцу- противтуженом АА из ..., утврди да је ништав уговор о продаји непокретности у улици ... у ..., Ов.бр. 12322/09 од 20.08.2009. године, закључен између АА из ... као купца и ГГ из ..., као продавца, као неоснован. Ставом седмим изреке обавезан је тужилац-противтужени АА из ... да туженима-противтужиоцима ББ и ВВ, обоје из ..., накнади трошкове парничног поступка у износу од 1.902.750,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана наступања услова за извршење до исплате.

Против наведене пресуде става другог, трећег, четвртог, петог и седмог изреке тужилац је изјавио жалбу због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права. Трошкове другостепеног поступка је тражио.

Тужени су жалбу изјавили на став шести изреке због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Апелациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 386 Закона о парничном поступку и одлучио као у изреци из ових разлога.

Према утврђеном чињеничном стању дана 25.06.2009. године закључен је уговор о купопродаји непокретности између ПД за консалтинг и менаџмент "Casa futura" коју је заступао ..., као продавца и ДД, као купца, а који је оверен пред Првим општинским судом под Ов.бр. 9506/09 и који је за предмет имао четворособан стан 3 површине 91,37m² у приземљу зграде у ... у улици ..., магацина 3 у сутерену површине 101,41m² и гаражних места 6 и 7 на истој адреси. У уговору је утврђена купопродајна цена од 230.000 евра која се реализује путем компензације узајамних потраживања. У члану 3 је уговорено да ће купцу непокретност бити предата одмах по закључењу уговора, а чланом 6 продавац је дао сагласност купцу за укњижбу. Након тога, дана 20.08.2009. године ДД је, као продавац, закључио уговор о купопродаји са тужиоцем истих непокретности који је оверен од стране Другог општинског суда 20.08.2009. године под Ов.бр. 12322/09. Купца је по пуномоћју заступао адвокат ... Констатовано је да је

купопродајна цена од 230.00 евра исплаћена продавцу на дан закључења уговора те да продавац предаје у посед непокретности и даје сагласност за укњижбу купцу. Дана 01.09.2009. године тужилац је као закуподавац, а преко пуномоћника адвоката ..., са ЂЂ закључио уговор о закупу предметне непокретности на период од годину дана почев од 01.09.2009. године. Уговорена је закупнина од 1.000 евра, а одредбом члана 5 уговорено је право прече куповине у корист закупца до 31.08.2010. године у ком периоду купац има право да купи предметни простор по цени од 313.000 евра с тим да уколико не искористи то право закуподавац може по сопственом нахођењу продати предметну непокретност трећем лицу. Дана 10.11.2010. године "Casa futura" доо је донела одлуку у којој је констатовано да Уговор о заступању и споразум о додатној награди од 03.10.2008. године закључен са адвокатом ... и ... није испуњен од стране адвоката и да не производе правно дејство уговор о купопродаји од 25.09.2009. године закључен са ДД и уговор од 09.07.2009. године у погледу локала у Црној Гори те да се непокретности враћају у имовину Привредног друштва "Casa futura". Истог дана закључен је уговор о купопродаји између ПД "Casa futura" кога је заступао законски заступник ВВ, као продавца и тужене ББ, као купца и оверен 11.11.2010. године, а који је за предмет имао исте непокретности које су претходно биле предмет уговора од 25.06.2009. и 20.08.2009. године. Уговорена је купопродајна цена од 355.000 евра коју ће купац платити у 10 једнаких рата почев од 01.12.2015. године. Тужена је дана 31.03.2011. године, као поклонодавац, са својим сином, овде туженим ВВ, закључила уговор о поклону који је за предмет имао непокретности које је стекла уговором о купопродаји од 10.11.2010. године. Тужени ВВ се на основу овог уговора уписао као власник непокретности које су биле предмет уговора. Дана 17.06.2011. године ПД "Casa futura" је дописом обавестило ДД о доношењу одлуке од 10.11.2010. године наводећи да ни једна уговорна страна није дала изјаву о пребијању међусобних потраживања те да цена по уговору од 25.06.2009. године није плаћена и да уговор није произвео правно дејство због чега се сматра раскинутим. Одлуком од 07.10.2011. године "Qualtiva LTD" оснивач привредног друштва "Casa futura" доо је ставила ван снаге одлуку "Casa futura" од 10.11.2010. године, а поништене су и правне последице те одлуке односно уговор од 10.11.2010. године закључен између "Casa futura" и тужене ББ.

Имајући у виду наведено првостепени суд је нашао да уговори закључени 25.06.2009. године и 20.08.2009. године нису довели до преноса права својине на купца обзиром да купац по наведеним уговорима није пружио доказ о исплати купопродајне цене нити је ступио у посед непокретности те да је "Casa futura" у моменту закључења уговора са туженом могла располагати предметним непокретностима, а она касније је исте могла поклонити свом сину ВВ, који је своје право својине уписао у катастру. Осим наведеног закључка да тужилац није могао стећи право својине на предметним непокретностима првостепени суд је одбио захтев тужиоца за утврђење права својине и из разлога што тужбени захтев није усмерен и на ДД.

Одлучујући о противтужбеном захтеву правилно је првостепени суд одбио захтев тужених којим је тражено утврђење ништавости уговора о купопродаји од 20.08.2009. године закљученог између тужиоца и ДД обзиром да ДД није обухваћен тужбеним захтевом, као учесник спорног односа, те да непотпуна процесна заједница пасивних нужних јединствених супарничара има за последицу одбијање тужбеног захтева.

Неосновано жалбом тужилац истиче да није било места одбијању преиначења тужбе у ситуацији када је тужени располагао својом непокретношћу у корист својих ћерки, а које нису дале свој пристанак да тужба буде проширена на њих сагласно члану 205 Закона о парничном поступку. Осим тога одредбом члана 204 Закона о парничном поступку прописано је да ако странка отуђи ствар или право о коме тече парница, то не спречава да се парница међу истим странкама доврши, а пресуда има дејство и у односу на стицаоца.

Међутим, одлука првостепеног суда којом је одлучено о захтевима тужиоца за сада не може се прихватити као правилна. Тужилац је са ДД закључио уговор о преносу права својине на предметним непокретностима из чије садржине произилази да је тужилац исплатио купопродајну цену и ступио у посед, а што је сагласно и исказу сведока ДД али и садржини уговора о закупу који је тужилац закључио са ЂЂ, као закупцем, у ком је констатована примопредаја предметних непокретности од стране тужиоца закупцу, а што упућује да је закључени уговор о купопродаји између тужиоца и ДД у целости извршен. На наведене околности предложено је и саслушање сведока ЕЕ, а које није изведено због чега се не може за сада прихватити став првостепеног суда о терету доказивања.

Основано се жалбом тужиоца указује да није било места одбијању захтева тужиоца за утврђење права својине због непотпуне легитимације а уз образложење да је тужбом морао бити обухваћен и ДД обзиром да је као власник предметне непокретности уписан ВВ и као такав једино пасивно легитимисан за утврђење права својине.

Имајући у виду да од оцене пуноважности закљученог уговора између тужиоца и ДД зависи и питање пуноважности касније закључених уговора који су за предмет имали исте непокретности као и одлука о захтеву за предају првостепена пресуда је морала бити укинута у ставу другом, трећем, четвртном и петом изреке.

У поновном поступку потребно је да првостепени употпуни чињенично стање и изведе предложене доказе, затим поново оцени пуноважност закљученог уговора између тужиоца и ДД при чему ће имати у виду и одредбу чл. 66 ст. 3 закона о облигационим односима, а од чега зависи пуноважност касније закључених уговора и одлука о предаји.

Решење из става седмог изреке је укинута јер зависи од исхода спора.

На основу члана 390 и 391 Закона о парничном поступку одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија
Марина Јакић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице

Јасмина Ђокић