



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 903/21**  
**12.5.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Весне Обрадовић, председника већа, Меланије Сантовац и Сање Пејовић, чланова већа, у парници по тужби тужиље АА из ..., ..., чији је пуномоћник Драгана Коматина, адвокат из Владимировца, Сутјеска 50, против тужених ББ из ..., ..., чији су пуномоћници Бојан Јечменица и Александар Младеновић, адвокати из Београда, Мутапова 32 и ВВ из ..., ..., ради предаје у државину, одлучујући о жалби туженог ББ изјављеној против пресуде Основног суда у Панчеву П 1269/19 од 15.10.2020. године, у седници одржаној 12.5.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, жалба туженог ББ и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Панчеву П 1269/19 од 15.10.2020. године у ставу другом и трећем изреке.

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

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Панчеву П 1269/19 од 15.10.2020. године, ставом првим изреке, утврђује се да је тужба у односу на туженог ББ повучена.

Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиље тако што је обавезан тужени ББ да преда тужилји у посед непокретности уписане у лн. ... КО ... и то земљиште које се налази на кат. Парц. ... КО .... и зграде пословних услуга које су саграђене на кат. парц. ... КО .... а које се у природи налазе у ..., .... испражњена од лица и ствари.

Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужилји накнади трошкове парничног поступка у износу од 53.800,00 динара, са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Тужени ББ је благовремено изјавио жалбу против наведене првостепене пресуде у ставу другом и трећем изреке, како то произилази из навода жалбе, због битне повреде одредаба парничног поступка погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужила је одговорила на жалбу.

Испитујући првостепену пресуду у границама овлашћења прописаним одредбом члана 386. ЗПП (“Сл.гласник РС”, бр. 72/11, са изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да је жалба туженог ББ неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 1,2,3,5,7. и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, нити је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју се наводима жалбе указује, с обзиром да пресуда садржи јасне и непротивречне разлоге о битним чињеницама.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је у ЛН ... КО .... уписана као власник у 1/1 непокретности у улици ... и то земљишта, укупне површине 10 а 00 м2 и зграде пословних услуга, све на кат. парц. ... КО ..., а који објекат је изграђен без одобрења за градњу и у односу на који није завршен поступак легализације.

Право својине на предметној непокретности тужила је, као извршни поверилац, стекла на основу закључка о додељивању непокретности Основног суда у Панчеву И-363/2013 (И-1688/2010 и И-274/2014) од 25.7.2014. године.

Тужила, као продавац и тужени ББ, као купац су 1.9.2015. године сачинили предуговор о продаји непокретности, који је за предмет имао наведену непокретност. Наведени предуговор није оверен.

У време закључења предметног предуговора тужила није била у државини предметне непокретности, односно против трећег лица је водила судски поступак за предају у државину и чланом 2. наведеног предуговора тужени ББ је прихватио обавезу да преузимање предметне непокретности регулише на сопствени терет са тадашњим закупцем исте ГГ. Наведеним чланом предуговора описано је стање предметне непокретности. Чланом 3. предуговора предвиђена је цена у износу од 100.000 евра, који износ је купац био дужан платити продавцу у пет једнаких рата од по 20.000 евра годишње, почевши са плаћањем прве рате 1.6.2016. године, па до коначне исплате 1.6.2021. године. Странке су споразумно утврдиле да је једини доказ извршених уплата цене, признаница издата од стране продавца. Такође, предвиђено је да се уговор о купопродаји закључи по коначној исплати цене и стицању законских услова.

Чланом 6. наведеног предуговора продавац овлашћује и на купца преноси и даје све потребне сагласности и овлашћења за предузимање свих правних, фактичких и техничких радњи за добијање струје, водовода и канализације, сем да непокретност без посебне писмене сагласности продавца заложи, оптерети на било који начин или прода. Чланом 7. предуговора купац се обавезује да плаћа све трошкове које терете

непокретност, као и обавезе продавца које проистичу из власништва на непокретности, као и да предузима све радње које су у његовом интересу и у функцији коришћења непокретности, а чланом 8. обавезан је купац да плаћа све обавезе према јавним предузећима и државним органима. Чланом 9. предуговора предвиђено је да у случају одустанка од овог посла купац се одриче права да тражи повраћај или исплату уложених средстава и дужан је непокретност предати продавцу без дугова. Чланом 10. продавац се обавезује да по исплати цене, на први позив купца, са истим закључи уговор о купопродаји непокретности, као и да непокретност преда купцу без терета и забрана.

Након закључења наведеног предуговора, а према члану 2. истог, у смислу обавеза које је преузео, тужени ББ је исплатио тадашњем закупцу ГГ износ од 40.000 евра, о чему су сачинили признаницу. Након тога је ГГ предметну непокретност предао у државину туженом ББ и он је од тада у државини предметних непокретности. Тужени ББ је извршио реновирање предметне непокретности и то без сагласности или одобрења тужиље, која са радовима није била упозната.

Како тужени ББ није исплатио ниједну рату на име цене како је то регулисано предуговором, тужила се истом обратила 13.11.2017. године, оставивши му накнади рок за испуњење предуговора и исплату доспелих рата до 1.12.2017. године, обавестивши га, да ће по протеклу наведеног рока сматрати да је одустао од предуговора и да је исти раскинут. Тужени ББ није поступио по наведеном обавештењу тужиље.

Између тужених је закључен уговор о закупу предметног објекта, с обзиром да је тужени ВВ, син ББ, власник Агенције за ....“ДД” у ..., који је предметни објекат користио за изнајмљивање физичким лицима, односно исти је коришћен као hostel. Наведени уговор о закупу је раскинут и тужени ВВ није у државини спорне непокретности.

Пред Основним јавним тужилашвом у Панчеву у предмету Ктр 1544/20 у току је поступак по поднеску овде тужиље, који је упућен санитарној инспекцији 5.9.2019. године, у којем се наводи да је зграда која је у њеном власништву у Панчеву, Скадарска 86, без њене сагласности издата и преуређена у hostel, а тим поводом је ОЈТ у Панчеву упутио ПУ у Панчеву захтев за прикупљање потребних обавештења.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, као и одредби члана 37. став 1. и став 2. Закона о основама својинскоправних односа, односно, како је током поступка несумњиво утврђено да је тужила власник предметне непокретности, а да тужени ББ није доказао да је испунио обавезе преузете предуговором, првостепени суд је закључио да је основан тужбени захтев тужиље у односу на туженог ББ.

Првостепени суд је одбио предлог туженог ББ да се допунски саслушају тужила и сведок ДД, налазећи да су се приликом давања исказа на рочишту одржаном 18.2.2020. године парничне странке изјасниле о свим битним чињеницама о којима су имали непосредна сазнања, те да је ствар у довољној мери разјашњена и да су испуњени услови за доношење одлуке о тужбеном захтеву.

Првостепени суд није прихватио исказ туженог ББ у делу који се односи на

чињеницу да је тужилац исплатио износ од 100.000 евра имајући у виду да је предуговором предвиђено да је једини доказ исплате признаница издате од стране овде тужиле, а такође, имао је у виду и чињеницу да се по противтужби туженог ВВ за утврђење права својине одвојено расправља, те да ова чињеница може бити од утицаја на одлучивање у парници по издвојеној противтужби.

Првостепени суд је исказ тужиле прихватио као јасан и логичан, имајући у виду да су наводи тужиле поткрепљени писменим доказима изведеним током поступка, чија веродостојност није оспорена, а посебно у погледу чињенице да тужени ВВ није исплатио ниједну рату на име купопродајне цене јер није приложио ниједну признаницу на ту околност.

Правилно је првостепени суд, супротно жалбеним наводима туженог, усвојио тужбени захтев тужиле, као власника, у односу на туженог ВВ, као држаоца, што је обавезан тужени ВВ да преда тужилацу у државину предметне непокретности уписане у ЛН ... КО ..., а које се у природи налазе у ..., ..., испражњене од лица и ствари. Наиме, на потпуно и правилно утврђено чињенично стање, првостепени суд је правилно применио материјално право у побијаној пресуди.

Одредбама члана 37. Закона о основама својинскоправних односа регулисана је заштита права својине, па је ставом првим овог члана предвиђено да власник може тужбом захтевати од тужиоца повраћај индивидуално одређене ствари, а према ставу другом истог члана, власник мора доказати да на ствари чији повраћај тражи има право својине, као и да се ствар налази у фактичкој власти туженог. За ову тужбу није довољно да тужилац наведе да је власник ствари већ мора доказати чињенице на којима заснива право својине, односно терет доказивања пада на тужиоца.

У конкретном случају, првостепени суд је оценом изведених доказа у смислу члана 8. Закона о парничном поступку утврдио битне чињенице у овој парници, а тужилац је доказала да је активно легитимисана у овој парници, односно да је власник ствари – предметних непокретности чију предају и исељење тражи од лица које је у државини истих. Одредбама члана 3. став 1. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да власник има право да своју ствар држи, да је користи и да њоме располаже, у границама одређеним законом.

Имајући у виду одредбе члана 231. став 1. и 2. ЗПП којима је регулисано правило о терету доказивања, странка која тврди да има неко право, сноси терет доказивања чињенице која је битна за настанак или остваривање права, ако законом није другачије прописано. Правило о терету доказивања даје одговор на питање која ће странка изгубити спор, ако чињенице које њој иду у прилог остану недоказане. Да би тужбени захтев био усвојен, тужилац је морала да докаже чињенице на којима заснива право својине на предметној непокретности, а у конкретном случају, тужилац је у овој парници доказала да је власник предметних непокретности, а тужени ВВ у овој парници није доказао да је на законит начин стекао право својине на предметној непокретности.

Из наведених разлога, неосновано тужени у жалби оспорава чињенично стање утврђено у побијаној пресуди, као и примену материјалног права.

И одлука о трошковима поступка донета је правилном применом одредаба члана 153. и 154. Закона о парничном поступку.

На основу изложеног, применом одредаба члана 390. Закона о парничном поступку одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде.

Како одговор на жалбу није био нужан трошак тужиље, применом члана 154. став 1. и члана 165. став 1. ЗПП, захтев тужиље за накнаду трошкова другостепеног поступка одбијен је као неоснован.

**Председник већа-судија  
Весна Обрадовић, ср.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић