



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 910/23**  
**13.2.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Зорице Ђаковић, председника већа, Весне Дамјановић и Светлане Павић чланова већа, у парници тужила АА из ..., и ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Слободан Миловановић, адвокат из Лознице, ул. Јована Цвијића бр. 25, против тужених ВВ из ..., ГГ из ..., чији је заједнички пуномоћник Милорад Павловић, адвокат из Београда, ул. Дубровачка бр. 6, и ДД из ..., ради утврђења права својине и предаје у посед, одлучујући о жалби тужила изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П бр. 456/15 од 07.06.2022. године, у седници већа одржаној дана 13.2.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована жалба тужила и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П бр. 456/15 од 07.06.2022. године, у ставовима другом, четвртном и петом изреке.

**ОДБИЈАЈУ СЕ** захтеви тужила и тужених ВВ и ГГ за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је, као неоснован, тужбени захтев тужила којим су тражиле да се утврди да су ванкњижни власници са сувласничким уделитема од по 1/2 идеалних делова, на стану бр. 13, површине 52,91 м<sup>2</sup>, са припадајућом галеријом површине 33 м<sup>2</sup>, који се налази у поткровљу стамбене зграде у ул. ... у ..., на кат.парцели бр. ... КО ..., што би тужене ВВ и ГГ биле дужне да признају и трпе. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован тужбени захтев тужила којим су тражиле да се обавезу тужени ВВ, ГГ и ДД да им предају у државину

стан бр. 13, површине 52,91 м<sup>2</sup>, са припадајућом галеријом површине 33 м<sup>2</sup>, који се налази у поткровљу стамбене зграде у ул. ... у ..., на кат.парцели бр. ... КО ..., ослобођен од лица и ствари. Ставом трећим изреке, утврђено је да је тужба тужиља у делу тужбеног захтева за утврђење права својине у односу на туженог ДД повучена. Ставом четвртим изреке, одбијен је, као неоснован, захтев тужиља за накнаду трошкова поступка. Ставом петим изреке, обавезане су тужиље као солидарни дужници да туженима ВВ и ГГ, као солидарним повериоцима, на име трошкова парничног поступка исплате износ од 1.012.875,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака пресуде, под претњом извршења.

Против наведене пресуде, жалбу су благовремено изјавиле тужиље, побијајући је у ставу другом, четвртм и петом изреке, из свих законских разлога.

Тужене ВВ и ГГ су поднеле одговор на жалбу.

Апелациони суд у Београду је испитао побијану пресуду, у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр. 72/11, са свим изменама и допунама) и нашао да жалба тужиља није основана.

У поступку пред првостепеним судом није учињена нека од битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности, нити друге повреде које би биле од утицаја на другачије одлучивање у овој правној ствари. Супротно наводима жалбе тужиља, није причињена ни повреда из тачке 12 ове законске одредбе, будући да је изрека пресуде разумљива, да садржи јасне разлоге о битним чињеницама, па се њена законитост и правилност могу испитати.

Из утврђеног чињеничног стања произилази да је тужени ДД, као суинвеститор градње објекта на кат.парцели ... КО... у ул. ..., у ..., располагао неизграђеним стамбеним простором који је њему припао у део, па је тако са купцем ЂЂ закључио Уговор о купопродаји непокретности оверен пред Трећим основним судом у Београду Ов. бр. 2647/07 од 02.04.2007. године, којим му је продао стан бр. 13 у изградњи, у поткровљу стамбене зграде у ул. ..., површине 52,91 м<sup>2</sup>, са припадајућом галеријом површине 25 м<sup>2</sup>. Након тога ЂЂ је даље располагао са предметним станом тако га је продао тужиљама на основу уговора о купопродаји непокретности овереног пред Првим општинским судом у Београду Ов бр. 4382/2008 од 17.03.2008. године. Продавца ЂЂ је приликом овере уговоора заступао као пуномоћник ..., на основу специјалног пуномоћја овереног пред Првим општинским судом у Београду Ов.бр.4378/2008 од 17.03.2008. године. Након закључења наведеног уговора, ЂЂ, је као продавац други пут располагао истим станом, тако што је дана 18.07.2011. године закључио уговор о купопродаји непокретности са овде туженима, оверен пред Првим основним судом у Београду под Овбр. 109614/2011 од 18.07.2011. године. Према исказима првотужене и друготужене, те сведока ЕЕ, ЖЖ, ЗЗ и ИИ, пре закључења наведеног уговора, првотужена и њен супруг ЕЕ су од ЂЂ добили на увид комплетну документацију везану за стан, коју је прегледала њихов ... Стан је био у фази изградње, грубих радова и у стану је требало да се окречи, да се реши питање степеница које воде ка галерији које су биле импровизоване, није било плочица у купатилу и требало је да се стави паркет у

једној соби. Тужене су по договору исплатиле купопродајну цену и то прво капару од 8.000 евра, а 90.000 евра преко рачуна у наредних месец дана у траншама од по 14.500,00 евра, а 2.000 евра по уласку у стану који је требало да буде довршен до децембра 2011. године, а договорено је било да им у случају кашњења ТЂ плаћа 1000 евра на име кирије. Тужене су у фебруару 2012. године ушле у посед стана, који још увек није био завршен, како би га оне привеле намени, о чему се старао супруг првотужене ЕЕ, а кључеве од стана су добили од ТЂ, након исплате купопродајне цене. Тужене од 2012. године плаћају порез на имовину, а платили су и порез на пренос апсолутних права. Тужене су водиле поступак ради сметања државине против трећетуженог ДД, који је покушао да уђе у стан и на истом је променио браву, а који поступак је правноснажно окончан решењем Првог основног суда у Београду П бр. 8382/12 од 22.06.2012. године, којим је утврђено сметање. Тужене све до подношења тужбе у овој правној ствари нису чуле за тужиље, нити је осим сметања од стране трећетуженог, било претензија других лица ка стану.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је нашао да је постављени тужбени захтев тужиља у целости неоснован. Наиме, иако су тужиље закључиле уговор о купопродаји предметног стана 17.03.2008. године, а првотужена и друготужена 18.07.2011. године, након више од 3 године, првостепени суд сматра да из исказа оних сведока којима је у потпуности поклонио веру произилази да су тужене поступале савесно, да су приликом купопродаје извршиле проверу доступне документације, преко адвоката, да нису знале за закључење претходног уговора, да су извршиле исплату купопродајне цене, након чега су им предати кључеви од стана који још није био завршен, да би за ранију продају стана сазнале тек после смрти продавца, када је овде трећетужени обио браву од стана, а што је био и разлог да оне промене врата на стану у чијој државини се и даље налазе. Имајући у виду наведено, првостепени суд је применом правила о вишеструкој продаји исте непокретности, закључио да првотужена и друготужена имају јачи правни основ за стицање права својине, односно да нису испуњени услови за стицање права својине на предметном стану у корист тужиља, па самим тим ни за његову предају у посед тужиљама, у смислу чл. 37 Закона о основама својинско правних односа.

По налажењу Апелационог суда у Београду, одлука првостепеног суда је правилна и на закону заснована, а разлоге које даје првостепени суд за своју одлуку у свему прихвата као правилне и довољне и овај суд.

Правилно је првостепени суд нашао да у конкретном случају првотужена и друготужена имају јаче право у односу на тужиље, будући да су биле савесне и налазе се у државини предметне непокретности. Наиме, када је више лица закључило посебне правне послове ради стицања права својине на истој непокретности, о јачем праву суд одлучује применом начела савесности и поштења и начела забране злоупотребе права. Када су сви купци савесни, а ниједном од њих непокретност није предата у државину, нити је исходован упис права својине у јавним књигама, јачи правни основ има ранији купац. Када су сви купци савесни, јачи правни основ има купац који је исходовао упис у катастар непокретности, а ако ниједан од њих није извршио упис јачи је у праву купац коме је непокретност предата у државину. Дакле, код чињенице да је током првостепеног поступка утврђено да су обе парничне странке биле савесни купци

предметног стана, а ниједан није исходовао упис у земљишну, односно другу јавну књигу, јаче право има стицалац коме је непокретност предата у државину, што су у конкретном случају тужене.

Неосновани су жалбени наводи тужила да првостепени суд није правилно утврдио чињенично стање, те да није уопште ценио чињеницу на који начин су првотужена и друготужена дошле у посед предметног стана, с обзиром да туженима никада стан није предат у посед од стране продавца ЂЂ, као преносиоца права, већ су оне над тим станом оствариле посед на правно недозвољен начин самовољним уласком и променом браве. Ово из разлога јер код различитих и противречних навода парничних странака и сведока који су саслушани током поступка, првостепени суд стекао уверење у уверљивост и истинитост навода тужених, а разлоге које је навео уз свему прихвата и овај суд као правилне. Наиме, суд утврђује чињенице од којих зависи одлука о основаности захтева искључиво на основу предложених и изведених доказа и одлуку доноси по свом уверењу на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа заједно, односно на основу резултата целокупног поступка. Начело слободне оцене доказа карактерише одсуство законом утврђених правила о избору доказа, о рангирању доказа према доказној снази, о начину испитивања појединог доказа. Суд према специфичностима конкретног случаја слободно без формалних ограничења цени изведене доказе и фомира своја уверења о доказаним односно недоказаним чињеницама по правилима логике. Правилној оцени изведених доказа у смислу члана 8 Закона о парничном поступку претходи пре свега потпуна анализа садржине исказа сведока и парничних странака у контексту оних чињеница које су суду потребне као релевантне и важне за доношење одлуке.

Првостепени суд је поступајући у складу са наведеним овлашћењима прихватио исказ првотужене и друготужене и сведока ЖЖ, ЕЕ, ЗЗ и ИИ, из чијих исказа је несумњиво утврдио чињеницу да су првотужена и друготужена, ушле у посед стана у фебруару 2012. године, да су кључеве добили од ЂЂ, а по исплати купопродајне цене, да је стан тужених био закључан и пре смрти ЂЂ, а што је потврдио и сведок ИИ, али да је након што је ЂЂ умро, од стране трећетуженог обијена брава, након чега су тужене промениле браву на вратима. Притом, првостепени суд је приликом оцене датих исказа имао у виду да су исти у сагласности и писаним доказима и то са чињеницама утврђеним увидом у списе Првог основног суда у Београду II бр. 8382/12, који поступак је вођен против трећетуженог од стране првотужене и друготужене, ради сметања државине на предметном стану, и који је правноснажно окончан решењем којим је утврђено сметање, а разлоге које је навео у свему прихвата и овај суд као правилне, посебно јер су након извршеног суочења сведока ИИ и ЖЖ, те сведока ЕЕ и ИИ, отклоњене све противуречности у датим исказима.

Притом, суд је навео разлоге из којих није поклонио веру исказу тужила и сведока ЈЈ и КК, с обзиром да су њихови искази међусобно разликују у погледу битних чињеница, што исте доводи у сумњу, нарочито јер нису поткрепљени ни релевантним писаним доказима, поготову у погледу исплате купопродајне цене, а које разлоге прихвата и овај суд. Све околности које у жалби наводи тужени су цењени у склопу са осталим доказима изведеним током поступка, а по налажењу овог суда исте нису од утицаја на другачије одлучивање у овој правној ствари.

Следом изнетог, неосновани су жалбени наводи да су првотужена и друготужена самовласно засновале државину на предметном стану, због чега је у конкретном случају једино меродавно за оцену јачег у праву било ко је раније закључио уговор. Ово стога што је правилном оценом изведених доказа, а пре свега исказа сведока којима је суд поклатио веру утврђено да су првотужена и друготужена, у поседу предметног стана, почев од фебруара 2012. године, након што су кључеве добиле од продавца ЂЂ, а по исплати купопродајне цене, да су водиле и поступак у којем им је пружена државинска заштита решењем Првог основног суда у Београду П бр.4391/10 од 1.9.2010. године, док с друге стране тужиље нису доказале да су икада биле у поседу предметног стана, због чега је правилан закључак првостепеног суда да тужене имају јачи правни основ за стицање права својине, јер се савесни стицаоци и налазе се у поседу предметне непокретности. Наведени закључак је у складу са одредбом чл. 41 Закона о основама својинско - правних односа, који прописује да када се два лица сматрају претпостављеним власницима исте ствари, јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно у односу на лице које је ствар стекло бестеретно, а ако су правни основи исти јачине, првенство има лице код кога се ствар налази. У конкретном случају, тужиље и првотужена и друготужена, имају правне основе исте јачине, јер су предметни стан стекли теретно (уговорима о купопродаји), па је за одлучивање по паулијанској тужби (по основу јачег права на посед), битна чињеница код кога се ствар налази, у смислу одредбе члана 41. став 2. Закона о основама својинскоправних односа, а то су у овом случају првотужена и друготужена.

Како се ни осталим жалбеним наводима тужиља не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, то је овај суд применом одредбе члана 390 ЗПП, одлучио као у првом ставу изреке.

Потврђена је и одлука о трошковима поступка, с обзиром на то да је наведена одлука донета правилном применом одредаба из члана 153 и 154 ЗПП, а према Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката у Републици Србији, важећој у време пресуђења.

Одбијен је захтев тужиља за накнаду трошкова другостепеног поступка, имајући у виду да исте нису успеле у поступку по жалби, као и захтев првотужене и друготужене за накнаду трошкова састава одговора на жалбу, будући да исти не представља нужни трошак, у смислу одредбе члана 165 ЗПП, из ког разлога је донета одлука као у ставу другом изреке пресуде.

**Председник већа-судија  
Зорица Ђаковић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице

Јасмина Ђокић