



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ  
Гж 930/25  
03.04.2025. године  
НОВИ САД

## У ИМЕ НАРОДА

Апелациони суд у Новом Саду, у већу судија Здравка Василића, председника већа, Анђелке Станојевић и Јасмине Дивнић, чланова већа, у парници **тужилаца-противтужених АА и ББ**, обоје из ..., ... бр. ... (као правних следбеника пок. ВВ), чији је заједнички пуномоћник Наталија Миљевић, адвокат у Сомбору, против **тужених-противтужилаца ГГ (ЈМБГ ....) и ДД (ЈМБГ ....)**, обоје из ....., ... бр. ..., чији је заједнички пуномоћник Душанка Ђапић, адвокат у Сомбору, ради утврђења по тужби и ради предаје у посед и исплате по противтужби, одлучујући о жалби тужилаца-противтужених и жалби тужених-противтужилаца против пресуде Основног суда у Сомбору П. 34/23 од 28.11.2024. године, у седници већа одржаној 03.04.2025. године, донео је

## ПРЕСУДУ

Жалбу тужилаца-противтужених **ОДБИЈА**, жалбу тужених-противтужилаца **ДЕЛИМИЧНО УСВАЈА**, **А ДЕЛИМИЧНО ОДБИЈА** и пресуду Основног суда у Сомбору П. 34/23 од 28.11.2024. године

- у побијаном одбијајућем делу одлуке о противтужбеном захтеву (став 5. изреке) **ПРЕИНАЧУЈЕ** тако што **УСВАЈА** захтев тужених-противтужилаца за исплату износа од досуђених 422.478,18 динара до износа од 1.056.195,00 динара, са законском затезном каматом од дана пресуђења 28.11.2024. године до исплате, у року од 15 дана,

- у делу којим је одбијен противтужбени захтев којим је тражено да се обавежу тужиоци-противтужени да исплате у једнаким деловима износ од 10.597,50 евра у динарској противвредности са припадајућом каматом од пресуђења па до исплате (став 6. изреке) **УКИДА**,

- у преосталом побијаном делу одлуке о тужбеном и о противтужбеном захтеву и одлуку о трошковима поступка (ставови 1, 3, 4. и 7. изреке) пресуду **ПОТВРЂУЈЕ**.

**ОДБИЈА** се захтев тужилаца-противтужених за накнаду трошкова жалбеног поступка.

**ОБАВЕЗУЈУ СЕ** тужиоци-противтужени да туженима-противтужиоцима накнаде трошкове жалбеног поступка у износу од 105.024,00 динара, у року од 15 дана.

## Образложење

Пресудом Основног суда у Сомбору П 34/23 од 28.11.2024. године одбијен је примарни тужбени захтев тужилаца-противтужених (у даљем тексту: тужиоци) као правних следбеника пок. ВВ, којим се тражи да се утврди да је правни претходник тужилаца ВВ стекао право својине у ../.. делова некретнине уписане у лист непокретности број ... к.о. ..., парцела број ... и парцела број ... (став 1). Делимично је усвојен евентуални тужбени захтев тужилаца и обавезани су тужени-противтужиоци (у даљем тексту: тужени) да тужиоцима солидарно исплате износ од 9.165 евра са законском затезном каматом од дана подношења тужбе па до исплате, а све у динарској противвредности по најповољнијем курсу НБС на дан исплате, у року од 15 дана од дана пријема пресуде под претњом принудног извршења (став 2). Усвојен је противтужбени захтев тужених, па су обавезани тужиоци да предају у супосед туженима некретнину уписану у лист непокретности број ... к.о. ..., парцелу број ... у површини од ... и парцелу број ... у површини од ..., у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде под претњом принудног извршења (став 3). Обавезани су тужиоци да туженима исплате у једнаким деловима износ од 422.478,18 динара са законском затезном каматом од 28.11.2024. године као дана пресуђења па до исплате, у року од 15 дана под претњом принудног извршења (став 4). Одбијен је противтужбени захтев тужених у делу преко досуђених 422.478,18 динара па до захтеваних 1.056.195,00 динара (став 5). Одбијен је противтужбени захтев којим је тражено да се обавежу тужиоци да исплате у једнаким деловима износ од 10.597,50 евра у динарској противвредности са припадајућом каматом од пресуђења па до исплате (став 6). Одлучено је да свака странка своје трошкове (став 7).

Против пресуде тужиоци су изјавили благовремену жалбу, којом исту побијају у ставовима 1, 3, 4. и 7. изреке, због погрешне примене материјалног права.

Благовремену жалбу против пресуде, којом исту побијају у делу којим је одбијен примарни противтужбени захтев, одлучено о евентуалном противтужбеном захтеву и о трошковима парнице (ставови 5, 6. и 7. изреке), због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права и одлуке о трошковима, изјавили су и тужени.

Апелациони суд је испитао пресуду у побијаном делу у складу са чл. 386. ЗПП-а и нашао да жалба тужилаца није основана, а да је жалба тужених основана.

У побијаном делу пресуда је донета без битних повреда одредаба парничног поступка из чл. 374. ст. 2. т. 1, 2, 3, 5, 7. и 9. ЗПП-а, на које другостепени суд пази по службеној дужности.

Првостепени суд је побијаном пресудом правилно и потпуно утврдио чињенично стање, на које је делимично погрешно применио материјално право.

Према утврђењу првостепеног суда из побијане пресуде, међу странкама није било спорно да правни претходник тужилаца и тужиоци од 2009. године користе спорне парцеле бр. ... и ... к.о. ..., да су те парцеле уписане као сувласништво тужених. Законска заступница тада млт. тужених ЂЂ је потписала дана 16.04.2009. године изјаву оверену пред Општинским судом у ... и споразум од 21.04.2009. године са сада пок. ВВ којим је имала намеру да располаже спорним земљиштем које се води на имену

тужених, али да није добила сагласност Центра за социјални рад. Није било спорно ни да је пок. ВВ исплатио туженима износ од 2.985 евра, као и да су тужени ДД и ГГ правни следбеници сада пок. ЕЕ и да су спорне парцеле прешле у наслеђе тужених.

Тужени су сувласници на некретнини уписаној у лист непокретности број .... к.о. ...., на парцелама број ..., површине ... и бр. ... површине ..., обе у К.О. ..., у по ... делова. Наведене сувласничке уделе тужени су наследили у оставинском поступку који је вођен пред Општинским судом у ... под бр. О. 1505/08 иза свог деде пок. ЕЕ, у коме је донето решење о наслеђивању дана 06.05.2009. године којим је расправљена заоставштина коју је чинило .... делова те некретнине.

Тужиоци су наследници првобитног тужиоца сада пок. ВВ. Између правног претходника тужилаца и правног претходника тужених није био закључен писмени купопродајни уговор чији је предмет била продаја парцела, већ је постојао само усмени договор о купопродаји. Пок. ЕЕ дуговао је пок. ВВ износ од око 6.180 евра на име аренде, који је по њиховом договору урачунат као део купопродајне цене на име усменог уговора о купопродаји.

Мајци тужених, пок. ВВ је исплатио износ од 2.985 евра на име преосталог дела купопродајне цене. Законска заступница тужених је 16.04.2009. године потписала изјаву, као и споразум дана 21.04.2009. године са сада пок. ВВ у правцу располагања тим некретнинама, али до тога није дошло јер Центар за социјални рад у ... није дао сагласност за располагање имовином тада млт. тужених. У споразуму је мајка тужених на посредан начин признала да је правни претходник тужилаца на име купопродајне цене исплатио износ од 9.165 евра, правном претходнику тужених.

Тужиоци и њихов правни претходник користе наведену непокретност од почетка 2009. године. Наведено земљиште се налази у потесу ..., и спада у ред најквалитетнијих земљишта Западне Бачке, изузетно је погодно за гајење свих ратарских и повртарских култура које се гаје на њивама. Не може се тачно утврдити које су културе гајене на спорном земљишту, али се може утврдити просечно учешће у сетвеној структури које је уобичајен дужи низ година, али да су се на наведеном земљишту од 2009. године до данас могле гајити пшеница, кукуруз, сунцокрет и соја.

Просечан нето приход по хектару свих претходно наведених култура износи 51.950,00 динара. На уделима од ... на парцелама ... и ... које се користе као њиве у површини од ... ха за период 2009-2023. године, односно за 15 година, нето приход износи 1.056.195,00 динара. Када се просечан нето приход који износи 51.950,00 динара/ха за површину од ... ха прерачуна за период од 6 године, односно од 2018. године до 2023. године износи укупно 422.478,18 динара.

У преосталом делу чињеничног утврђења жалиоци се упућују на првостепену пресуду ради избегавања понављања. Утврђено чињенично стање и дата оцена доказа жалбеним наводима није доведена у разумну сумњу. Првостепени суд је дао детаљну и свеобухватну оцену изведених доказа, како појединачно тако и у међусобној вези, у свему сагласно одредби чл. 8. ЗПП-а, те овај суд налази да је дата оцена доказа образложена, јасна и логична, а чињенично стање, на њој засновано, потпуно и правилно.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, правилно је првостепени суд закључио да се тужиоци налазе без правног основа у поседу предметне непокретности у сувласништву тужених, те да су дужни да исту предају туженима у супосед, имајући

у виду да су тужени у катастру уписани као сувласници на непокретностима на основу решења о наслеђивању, имајући у виду одредбе чл. 3. ст. 1. и чл. 37. ст. 1. и 2. Закона о основама својинскоправних односа.

Одредбом чл. 4. ст. 1-3. Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“ бр. 42/98 и 11/2009, који је важио у време спорне усмене купопродаје између правног претходника тужилаца и правног претходника тужених) је прописано да се уговор о промету непокретности закључује у писменој форми, а потписи уговарача оверавају се од стране суда. Уговори који нису закључени на начин из става 1. овог члана, не производе правно дејство. Суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности из става 2. овог члана, који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис. Исто тако, одредбом чл. 70. ст. 1. Закона о облигационим односима прописано је да уговор који није закључен у прописаној форми нема правно дејство уколико из циља прописа којим је одређена форма не произлази што друго. Из наведених законских одредби произлази да је уговор о купопродаји непокретности строго формални уговор и да уговори који нису закључени у писменој форми не производе правно дејство. Основни услов који мора бити испуњен за промет непокретности јесте да је уговор закључен у писменој форми при чему није од важности да су и потписи уговарача оверени пред судом, јер се и у недостатку овере уговор може конвалидирати под условом да је испуњен у целости или претежном делу, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис. Стога, тужиоци неосновано истичу жалбене наводе у контексту евентуалне конвалидације уговора због претежног испуњења, будући да купопродајног уговора нема и да исти никада није ни настао. С обзиром на то да се ради о усменом уговору о промету непокретности конвалидација таквог уговора уопште није могућа, о чему је првостепени суд дао правилне и потпуне разлоге. Наиме, у смислу одредбе члана 4. став 3. Закона о промету непокретности, дозвољена је конвалидација уговора под одређеним условима који су таксативно набројани и то: уколико промет није забрањен, ако је уговор закључен у писменом облику на коме потписи уговарача нису оверени код суда, под условом да је испуњен у целини или у претежном делу, да је непокретност стечена у границама закона и да није повређено право прече куповине. Управо са тих разлога, ирелевантно је жалбено указивање тужилаца да је уговор о купопродаји закључен јер је исплаћена купопродајна цена и тужиоци се налазе у поседу непокретности. Дакле, како је између правних претходника парничних странака постигнут само усмени договор о купопродаји парцела, нема сумње да се тужиоци у поседу тих непокретности налазе без ваљаног правног основа, те су их дужни предати у супосед туженима, које предају основано траже с позивом на одредбу чл. 37. Закона о основама својинскоправних односа, због чега је правилно првостепени суд усвојио овај део противтужбеног захтева.

Поред тога, нису испуњени ни услови за стицање права својине на основу правила о одржају. Одредбом члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа ("Службени лист СФРЈ" број 6/80 са каснијим изменама и допунама), прописано је да савестан држалац непокретне ствари на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година. Чланом 72. став 2. и 3. овог закона прописано је да је државина савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова и да се савесност државине претпоставља. Из наведених одредби произлази да је код ванредног одржаја, савестан онај држалац који не зна или не може знати да ствар коју држи није његова, те оправдано верује да је власник, односно лице које верује у правни основ своје државине оправдано сматрајући да је титулар права чију садржину фактички врши. За стицање права својине путем

ванредног одржаја захтева се испуњење два услова: наведени протек времена и савесност, не и законитост државине, која је додатни услов код редовног одржаја. Несавесна државина не може никада, па ни протеклом времена да доведе до стицања права својине. Имајући у виду чињеницу да је Центар за социјални рад ... дана 19.02.2016. године донео решење број 572/4.1-4550-21/5, којим није дао сагласност законском заступнику тада млт. тужених да располаже њиховом имовином (спорним парцелама), тужиоци односно њихов правни претходник без обзира на то што су у поседу непокретности од почетка 2009. године што није спорно међу странкама, нису били савесни држаоци, будући да су знали да немају пуноважан основ за државину некретнине. Савесност државине подразумева да држалац основано верује да је власник, што овде не може бити случај, јер никада није постојао основ на ком би била заснована савесност тужилаца, као држалаца предметних парцела (нити њиховог правног претходника).

Одредбом чл. 210. ст. 1. ЗОО је прописано да кад је неки део имовине једног лица прешао на било који начин у имовину неког другог лица, а тај прелаз нема свој основ у неком правном послу или у закону, стицалац је дужан да га врати, а кад то није могуће - да накнади вредност постигнутих користи. Ст. 2. истог члана је прописано да обавеза враћања, односно накнаде вредности настаје и кад се нешто прими с обзиром на основ који се није остварио или који је касније отпао. Када се враћа оно што је стечено без основа, према члану 214. Закона о облигационим односима морају се вратити плодови и платити затезна камата, и то, ако је стицалац несавестан, од дана стицања а иначе од дана подношења захтева.

Како тужиоци нису имали ваљани правни основ за држање спорних непокретности, дужни су туженима вратити стечено без основа, сходно одредбама чланова 210. и 214. ЗОО. Међутим, основано се жалбом тужених указује да припада износ за цео период од када су тужиоци (односно њихов правни претходник) без основа користили непокретност (од 2009. године, а не само за период од дана подношења противтужбе 03.01.2018. године како је сматрао првостепени суд), због чега је применом одредбе чл. 394. ст. 4. ЗПП, жалба тужених у овом делу усвојена и првостепена пресуда у ставу 5. изреке преиначена, на тај начин што је противтужбени захтев усвојен и у делу од досуђених 422.478,18 динара до тражених 1.056.195,00 динара, за који износ су се тужиоци неосновано обогатили, јер су исти без основа користили непокретности тужених. На досуђени износ туженима припада законска затезна камата од пресуђења 28.11.2024. године, до исплате како су тражили тужбеним захтевом.

Овај суд налази да се основано жалбом тужених указује и да је првостепени суд одлучујући о евентуалном противтужбеном захтеву учинио битну повреду одредаба парничног поступка из чл. 374. ст. 1. тачка 1. у вези са чл. 197. ст. 2. ЗПП. Наиме, када тужилац у тужби истакне два или више тужбених захтева у међусобној вези, суд ће усвојити следећи од тих захтева ако нађе да онај који је испред њега истакнут није основан, ради се о примарном и евентуалном тужбеном захтеву, који не могу бити усвојени кумулативно, већ је суд у обавези да најпре испита основаност примарног захтева, док о осталим (евентуалним) захтевима одлучује тек уколико оцени да примарни захтев није основан. Стога је одлучивањем и о примарном и о евентуалном противтужбеном захтеву првостепени суд погрешно применио одредбу којом је прописано да тужилац може два или више тужбених захтева у међусобној вези да истакне у једној тужби, на начин да суд усвоји следећи од тих захтева, ако нађе да претходни захтев није основан, због чега је одлука у ставу 6. укинута, без враћања предмета првостепеном суду на поновно одлучивање.

Овај суд је имао у виду и остале жалбене наводе, али сматра да с обзиром на све напред изнете разлоге нису од значаја за законитост и правилност одлуке о тужбеном и противтужбеном захтеву, те их посебно не образлаже, сходно одредбама чл. 396. ст. 1. и 2. ЗПП-а.

Имајући у виду успех парничних странака са захтевима у парници, овај суд налази да је правилна одлука првостепеног суда да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка, те су жалбе странака, којима се паушално оспорава одлука о трошковима поступка садржана у пресуди, неосноване.

Имајући у виду све наведено, на основу чланова 390, 394. тачка 4. и 401. тачка 2. ЗПП-а, одлучено је као у изреци ове другостепене одлуке.

Одбијен је захтев тужилаца за накнаду трошкова поступка по жалби, имајући у виду да са жалбом нису успели, сходно чл. 165. у вези са чл. 153. ЗПП-а.

Како су тужени у целости успели у жалбеном поступку, овај суд је обавезао тужиоце да туженима накнаде трошкове жалбеног поступка у укупном износу од 105.024,00 динара, од чега на име састава жалбе 33.750,00 динара (који износ је досуђен крећући се у границама постављеног захтева) и износ од по 35.637,00 динара на име судске таксе на жалбу и на другостепену одлуку.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА - СУДИЈА

Здравко Василић с.р.

Зто: