



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
8 Пж 3605/25
03.12.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Миле Ђорђевић, председника већа, судије Јасмине Ђурђевић и судије Гордане Анић, чланова већа, у правној ствари тужиоца доо, ул. бр., спрат 6, МБ:, чији је пуномоћник Бојан Станивук адв. из, ул. бр., против туженог АА рођена А1 из, ул. број, чији је пуномоћник Владислав Костић адвокат из, ул. број, ради утврђења ништавости, вредност предмета спора 4.722.044,00 динара, одлучујући о жалби тужене изјављеној против пресуде Привредног суда у Београду 13 П 780/2022 од 11.05.2022. године, исправљене решењем 13 П 780/22 од 22.06.2022. године, у седници већа одржаној дана 03.12.2025. године, донео је:

ПРЕСУДУ

I ПРЕИНАЧАВА СЕ пресуда Привредног суда у Београду 13 П 780/2022 од 11.05.2022. године, исправљена решењем 13 П 780/22 од 22.06.2022. године и **ПРЕСУЂУЈЕ:**

ОДБИЈА СЕ тужбени захтев тужиоца да се утврди да је ништав Уговор о продаји стана од године Ов.број Општински суд у од године закључен између доо из и АА из и да се обавезе тужена да се са свим лицима и стварима исели из стана у насељу,,, објект Е, ламела 2 и то стан број 5, први спрат по структури једнособан, површине 46,60 м2 и исти преда у искључиву државину тужиоцу.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да туженој на име трошкова парничног поступка исплати износ од 200.250,00 динара, у року од 8 дана од дана пријема писменог отправка ове одлуке.

II ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да туженој на име трошкова другостепеног поступка исплати износ од 189.820,00 динара, у року од 8 дана од дана пријема писменог отправка ове одлуке.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду 13 П 780/22 од 11.05.2022. године, у ставу I изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено да је ништав Уговор о

продаји стана од године Ов.број Општински суд у од године закључен између правног претходника првотуженог и друготужене и обавезана је друготужена да се са свим лицима и стварима исели из стана у насељу,,, објект Е, ламела Л2 и то стан број 5, први спрат, по структури једнособан, површине 46,60 м2 и исти преда у искључиву државину тужиоцу. У ставу II изреке обавезани су првотужени и друготужени да плате тужиоцу на име трошкова парничног поступка износ од 500.013,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Наведена пресуда исправљена је решењем Привредног суда у Београду 13 П 780/22 од 22.06.2022. године тако што у ставу II изреке пресуде уместо "ОБАВЕЗУЈУ СЕ првотужени и друготужени да плате тужиоцу на име трошкова парничног поступка износ од 500.013.00 динара у року од 8 дана по пријему писаног отправака пресуде, под претњом принудног извршења са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате", треба да стоји "ОБАВЕЗУЈУ С'Е првотужени и друготужени да солидарно плате тужиоцу на име трошкова парничног поступка износ од 500.013.00 динара у року од 8 дана по пријему писаног отправака пресуде, под претњом принудног извршења са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате" У преосталом делу пресуда остаје неизмењена.

Благовременом жалбом тужена побија првостепену пресуду из свих законских разлога. Предложила је да Привредни апелациони суд усвоји жалбу и преиначи пресуду, тако што ће тужбени захтев одбити, а тужиоца обавезати да друготуженој надокнади трошкове парничног и жалбеног поступка.

У одговору на жалбу тужилац је оспорио све жалбене наводе.

У поступку претходног испитивања поднете жалбе Привредни апелациони суд налази да је иницијално тужба тужиоца Грађевинско предузеће друштвено предузеће у стечају поднета у односу на тужене 1. Стечајна маса предузећа за производњу, промет и услуге доо у стечају и 2. АА из Побижана одлука је донета у односу на тужене Стечајна маса предузећа за производњу, промет и услуге доо у стечају и АА рођена А1 из Даље, је утврђено да је решењем Привредног суда у Београду П 780/22 од 23.01.2024. године, прекинут поступак у односу на првотуженог, из разлога што је тужени Стечајна маса Предузеће за производњу, промет и услуге ДОО у стечају брисан из Регистра стечајних маса који се води код Агенције за привредне регистре дана 10.04.2023. године, те је у поступку по ревизији тужиоца, ревизијски суд донео одлуку у односу на тужену АА рођ. А1.

Такође у току ревизијског поступка дошло је до обуставе стечајног поступка у односу на тужиоца ГП друштвено предузеће у стечају. Стечајни поступак је настављен у односу на стечајну масу, због чега је првостепени суд најпре донео решење о прекиду поступка 13 П780/2022 од 30.01.2025. године, а затим и решење о наставку поступка 13П 780/2022 од 01.09.2025. године у односу на сада тужиоца доо, које је стекло својство правноснажности 24.09.2025. године, због чега су се стекли услови да тужилац као такав буде означен у уводу ове одлуке.

Из наведеног, када је један од нужних супарничара престане да постоји (Стечајна маса доо у стечају), а нема правног следбеника, испуњени су услови да се парнични поступак настави у односу на тужену АА рођ. А1 из, која је и означена као тужена у уводу ове одлуке.

Привредни апелациони суд испитао је правилност побијане одлуке на основу члана 386. став 3. Закона о парничном поступку, па је донео одлуку као у изреци.

У поступку доношења побијане пресуде нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 1.-3, 5, 7. и 9. Закона о парничном

поступку, на које Привредни апелациони суд као другостепени пази по службеној дужности.

Предмет тужбеног захтева је утврђење ништавости уговора о продаји стана закљученог између доо, као продавца и тужене, као купца дана 12.05.2006. године и овереног пред Општинском судом у под Ов..... од године, као и предаја у државину тужиоцу непокретности-стана чија продаја је предмет наведеног уговора.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и доо дана 29.01.2003. године закључили су Уговор о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине на стамбено-пословном објекту Е у насељу у Закључењу наведеног уговора претходио је раскид суинвеститорског односа између тужиоца и друштва које је било иницијални носилац грађевинске дозволе за изградњу наведеног објекта. Уговором од 29.01.2003.године ... доо се у својству суинвеститора обавезао да организује изградњу односно да изгради започети стамбено-пословни објекат Е, ламела Л1, Л2 и Л3 по систему „кључ у руке“, да у потпуности финансира изградњу предметног објекта, док се тужилац, као инвеститор обавезао да изврши сва плаћања преосталих накнада на име уређења грађевинског земљишта и партиципација за прикључке за електричну енергију, воду, канализацију, грејање и телефон. Уговорне стране су се такође споразумеле да сразмерно извршеним улагањима у изградњи и опремање предметног објекта изврше физичку деобу посебних делова (станова и локала) тако што су сачинили списак станова и локала који припадају тужиоцу, односно доо Према неспорним чињеницама доо је током 2003. године преузео градилиште и наставио изградњу објекта коју је започео тужилац, те је до краја 2004. године изградио читав објект, али са већом површином и другачијом структуром станова и локала у односу на првобитни пројекат. Из наведеног разлога су тужилац и доо дана 18.05.2004. године закључили Анекс уговора којим су се споразумели да поделе изграђене станове и локале у свему према писаним спецификацијама који су саставни део анекса и то тако што спецификација у прилогу А садржи станове и локале који су власништво у стечају, а спецификација у прилогу Б садржи станове и локале који су власништво Предметни стан према спецификацији припао је овде тужиоцу.

Одлучујући о тужбеном захтеву првостепени суд исти усваја, утврђује ништавост Уговора о продаји стана и обавезује тужену да се са свим лицима и стварима исели из стана у насељу,, и исти преда у искључиву државину тужиоцу.

Образлаже да је првотужени- доо располагао станом који. према спецификацији која чини прилог Анекса од 18.05.2004.године, припада тужиоцу, због чега нису испуњени законски услови како би наведени уговор могао бити пуноважан и производити правно дејство. Налази да се у уговору чије утврђење ништавости тужилац тражи, првотужени- доо декларисао као ванкњижни власник непокретности са позивом на решење Секретаријата за комунално стамбене, грађевинске послове, урбанизам и имовинско правне послове општине бр. од 19.03.1992. године, решење Трговинског суда у Београду Ст 212/96 од 24.01.2003. године и Уговора о заједничкој изградњи закљученог између у стечају и предузећа од 29.01.2003. године и анекса истог уговора, што не може представљати легитимну основу на којој је тужена као купац стана стекла уверење да првотужени- доо има право да располага станом који је предмет купопродаје. Налази да није од утицаја ни чињеница што је тужена исплатила купопродајну цену и што јој је првотужени предметну непокретност предао у државину, јер савесност подразумева одсуство могућности сазнања да првотужени - ... доо, није био носилац права на предметној непокретности односно власник исте. што је друготужена била дужна да сазна, па не може бити савеснн купац предметног стана.

Одлука првостепеног суда се не може прихватити за правилну. Првостепени суд је погрешно оценио исправе или посредно изведене доказе, а одлука првостепеног суда је заснована искључиво на тим доказима, па је исту ваљало преиначити.

У конкретном случају закључен је уговор о продаји стана број 5, први спрат, површина 46,60 м², ламела 2,-....., улица, објект Е, те је исти оверен код Општинског суда у Ов.број, Продавац стана је доо који је са тужиоцем имао закључен Уговор о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине на стамбено-пословном објекту од 29.01.2003. године оверен код Другог општинског суда у Ов.број од године и Анекс уговора од године оверен код Првог општинског суда у Ов.број од године.

Тужилац и доо, као суинвеститори, наведени Уговор о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине, закључили су у време када станови нису постојали, те се у конкретном случају ради о стицању својине стварањем нове ствари, у смислу члана 21. Закона о основама својинскоправних односа. Уговор о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине на стамбено-пословном објекту има стварно правно дејство и основ је за ванкњижно власништво тужиоца и доо, као суинвеститора.

У току поступка првостепени суд утврђује да је у Анексу уговора у табелама А и Б јасно назначени који станови и пословни простори припадају доо, а који тужиоцу. Међутим, у току поступка је утврђено и да се ... доо, легитимисао као продавац за продају спорног стана на основу Уговора о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине, што је наведено у Уговору о продаји од 12.05.2006. године. При томе и сама тужена је у свом исказу навела да јој је приликом закључења уговора о продаји предочен Уговор о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине, који је доо закључио са тужиоцем.

Тужилац, као суинвеститор је претпостављени ванкњижни власник на спорној непокретности, док је тужена од доо –суинвеститора, за њу, претпостављеног ванкњижног власника, купила спорни стан.

Имајући у виду наведено, по налажењу другостепеног суда одлучујући критеријум за решавање спорног правног односа у конкретном случају је савесност тужене, као морална и правна чињеница, јер савесност представља основни принцип при настајању, извршењу и престанку облигационих односа (члан 12 Закона о облигационим односима). Савесност се претпоставља, па је на тужиоцу био терет доказивања чињенице да је тужена поступала несавесно, у складу са правилом о терету доказивања из члана 228, а у вези са чланом 231 Закона о парничном поступку.

По налажењу овог суда тужилац није пружио доказе на околност несавесног поступања тужене. Напротив, из доказа изведених током поступка произлази да се тужена понашала савесно приликом куповине спорног стана, те је извршила увид у расположиву документацију-Уговор о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине, као и у катастар непокретности из кога је утврдила да да није било никаквог уписа за спорни стан, из чега произилази да је иста предузела све радње које је објективно била у могућности ради провере чињенице постојања овлашћења доо да располаже предметним станом. Тужена није имала разлога да сумња у ванкњижно власништво тада доо, који се легитимисао као суинвеститор спорне непокретности. Ово посебно што туженој није био предочен Анекс уговора од 18.05.2004. године и спецификација уз Анекс, што произилази из њеног исказа датог у поступку, те тужена није могла знати за постојање истог и да је извршена прерасподела станова између тужиоца и ... доо, За постојање Анекса сазнала је тек 2017 године, када је поднела захтев за упис државине на стану. Чињеница да је у тренутку када је закључен Уговор о продаји стана, већ извршено разграничење међусобних односа

тужиоца и доо нема утицаја на другачију одлуку. Ово из разлога што се исто тиче међусобног уговорног односа тужиоца и доо касније Стечајне масе ... доо у стечају, као суинвеститора, те непоштовање тог уговора повлачи грађанско правне последице у виду накнаде штете и није од утицаја на облигациони однос доо и тужене, која као савесни купац не може трпети штетне последице.

Имајући у виду наведено тужена је по налажењу другостепеног суда поступала савесно приликом куповине стана, при чему је у државини истог. Не може се прихватити закључак првостепеног суда да је тужена била несавесна приликом куповине стана, јер је у датој ситуацији предузела све неопходне и могуће радње у циљу закључења пуноважног и законитог уговора о продаји непокретности. Такође, треба имати у виду да тужилац ни у једном тренутку није истакао примедбе везано за спорни стан и овлашћење доо да истим располаже, што произлази из исказа тужене.

Одредбом члана 4. став 1. Закона о промету непокретности прописано је да се уговор о промету непокретности закључује у писаној форми, а потписи уговарача оверавају од стране суда.

Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

Одредбом члана 104. став 3. Закона о облигационим односима прописано је да да приликом одлучивања суд води рачуна о савесности једне, односно обеју страна, о значају угроженог добра или интереса, као и о моралним схватањима.

Како је између правног претходника ... доо и тужене закључен Уговор о продаји стана и оверен код надлежног суда, те је неспорно тужена ушла у посед непокретности, то су испуњени услови из члана 4. Закона о промету непокретности за пуноважност уговора о промету непокретности.

Такође, правоснажном пресудом Привредног суда у ... П.број одбијен је тужбени захтев у ГП-овде тужиоца, да се спорни стан излучи из стечајне масе доо у стечају

Супротно утврђењу првостепеног суда тужена се понашала савесно и предузела све радње у циљу провере тачности података везаних за продају непокретности, због чега иста није имала разлога да сумња у овлашћење доо да прода стан, поред чињенице да је уговор о продаји стана закључен у смислу члана 4. Закона о промету непокретности, тако да је државина тужиље законита, а тужилац током целог периода државине није позивао за предају у државину непокретности. Из наведеног произилази да нема основа да се утврди ништавост спорног уговора о продаји, у смислу члана 103. став 1. Закона о облигационим односима. Како нема основа да се утврди ништавост спорног уговора о продаји стана, то нема основа ни да се друготуженој наложи да се исели из предметног стана.

Поред наведеног ваљало би истаћи и да је Одлуком Европског суда за људска права у предмету Gladysheva protiv Rusije (odluka br.7097/10 od 06.01.2011.godine) промовисан је принцип заштите савесног (*bona fide*) купца (купца у доброј вери) и утврђена повреда права на имовину из члана 1. Протокола 1 Европске конвенције и права на дом из члана 8. Европске конвенције, подносиоце представке, зато што је без накнаде иселена из стана који је купила по тржишној купопродајној цени од другог власника-укњиженог физичког лица (који га је купио од супруге лица које је стан стекло откупом од Града Москве, а накнадно је откривено незаконито поступање у поступку откупа) и у ком је живела дуги низ година са дететом.

Тужена као савесна страна не може сносити последице несавесног поступања ... доо, који је са тужиоцем закључио Уговор о заједничкој изградњи, финансирању и стицању својине на стамбено-пословном објекту Е у насељу у, и Анекс истог. На тужбу се стога може применити правно становиште изражено у наведеној одлуци Европског суда, а то је принцип заштите савесног купца, због чега нису испуњени услови за примену члана 103. Закона о облигационим односима.

Имајући у виду да је тужена савестан купац предметног стана, да је у несметаном поседу државини истог од 12.05.2006. године (више од 12 година до момента подношења тужбе), то је Привредни апелациони суд као другостепени одлучио као у ставу I изреке одлуке и одбио тужбени захтев тужиоца применом члана 387. став 1. тачка 5. Закона о парничном поступку.

Како је преиначена одлука о главној ствари, то је морала бити преиначена и одлука о трошковима поступка.

Сагласно одредби члана 153. и 163. Закона о парничном поступку, а имајући у виду успех парничних станака и вредност предмета спора, то су туженој досуђени трошкови парничног поступка и то: за састав три поднеска износ од по 22.500,00 динара, за приступ на четири одржана рочишта износ од по 24.000,00 динара и за приступ на три неодржана рочишта износ од по 12.250,00 динара, укупно на име трошкова парничног поступка износ од 200.250,00 динара, све одмерено по АТ .

Са наведеног, Привредни апелациони суд је применом одредбе члана 401. став 1. тачка 3. Закона о парничном поступку одлучио као у ставу I изреке одлуке.

Како је друготужена успела у поступку по жалби то су јој као у ставу II изреке одлуке, у смислу члана 165. став 1. Закона о парничном поступку досуђени трошкови другостепеног поступка у износу од 189.820,00 динара и то: на име састава жалбе износ од 45.000,00 динара, на име таксе на жалбу и одлуку у износу од по 72.410,00 динара.

Друготуженој суд није досудио ПДВ-а на досуђену накнаду за заступање од стране адвоката, јер није достављен рачун који је издао адвокат за пружене услуге, нити доказ да је адвокат обвезник ПДВ у тренутку када су пружене услуге.

ЈБ/СС

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА
Мила Ђорђевић с. р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице
Срђан Никић