



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 337/2019**  
**04.04.2019. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Бранислава Босиљковића и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Неђо Јовановић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Весна Караџић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5409/2018 од 05.10.2018. године, у седници већа одржаној дана 04.04.2019. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5409/2018 од 05.10.2018. године у ставу другом, трећем, четвртном, петом и шестом изреке и предмет у том делу враћа другостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Другог основног суда у Београду П 5473/2017 од 19.04.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав уговор о купопродаји закључен између грађевинског предузећа „ВВ“ Д.О.О. ..., као продавца са једне стране, и ББ из ..., као купца са друге стране, оверен у Другом општинском суду у Београду под Ов. бр. ... од 03.09.2008. године и Анекс уговора оверен у Другом општинском суду у Београду под Ов. бр. ... од 16.10.2008. године. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је он власник једноипособног стана број 1, на другом спрату, који се налази у стамбеној згради у улици ... број ... у ..., улаз број ..., изграђеној на катастарској парцели број ... КО ..., укупне површине 46,77 м<sup>2</sup>. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да му тужени преда у државину предметни стан. Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени обавезе да му исплати износ од 13.250,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања са домицилном каматом почев од дана пресуђења па до исплате. Ставом петим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 445.500,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде, под претњом принудног извршења.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5409/2018 од 05.10.2018. године, ставом првим изреке, потврђена је пресуда Другог основног суда у Београду П 5473/2017 од 19.04.2018. године у ставу четвртном изреке и одбијена је

као неоснована жалба тужиоца у том делу. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Другог основног суда у Београду П 5473/2017 од 19.04.2018. године у ставу првом изреке, тако што је усвојен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав уговор о купопродаји закључен између грађевинског предузећа „ВВ“ Д.О.О. ..., као продавца са једне стране, и ББ из ..., као купца са друге стране, оверен у Другом општинском суду у Београду под Ов. бр. ... од 03.09.2008. године и Анекс уговора оверен у Другом општинском суду у Београду под Ов. бр. ... од 16.10.2008. године. Ставом трећим изреке, преиначена је наведена првостепена пресуда у ставу другом изреке, тако што је усвојен тужбени захтев тужиоца и утврђено је да је тужилац власник једноипособног стана број 1 на другом спрату, који се налази у стамбеној згради у улици ... број ... у ..., улаз број ..., изграђеној на катастарској парцели број ... КО ..., укупне површине 46,77 м<sup>2</sup>, што је тужени дужан признати и трпети да се тужилац може на основу ове пресуде уписати у катастру непокретности код надлежне службе за катастар непокретности као власник наведеног стана. Ставом четвртим изреке, преиначена је наведена првостепена пресуда у ставу трећем изреке, тако што је усвојен тужбени захтев тужиоца, па је тужени обавезан да тужиоцу преда у државину предметни стан ослобођен од свих лица и ствари, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде, под претњом принудног извршења. Ставом петим изреке, преиначено је решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу петом изреке наведене првостепене пресуде, тако што је тужени обавезан да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 612.604,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде, под претњом принудног извршења. Ставом шестим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова другостепеног поступка исплати износ од 60.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема отправака пресуде, под претњом принудног извршења.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену и то против одлуке садржане у ставу другом, трећем, четвртм, петом и шестом изреке, тужени је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13 – УС, 74/13-УС, 55/14 и 88/18 - у даљем тексту: ЗПП), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија туженог основана.

Према утврђеном чињеничном стању, грађевинско предузеће „ВВ“ Д.О.О. ..., у својству продавца, и тужилац АА из ..., у својству купца, закључили су уговор о купопродаји непокретности који је оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов. бр. ... дана 29.02.2008. године, а којим је продавац продао купцу по систему „кључ у руке“ непокретност – једноипособан стан у ..., у улици ... број ..., стан број 1, ... улаз, на другом спрату, укупне површине 46,77 м<sup>2</sup>, који се налази у стамбеној згради изграђеној на катастарској парцели број ... КО ..., за купопродајну цену у износу од 70.155,00 евра. У уговору је констатовано да је купац на име капаре исплатио продавцу износ од 7.015,00 евра, а да ће преостали износ уговорене купопродајне цене бити исплаћен у две рате и то прву рату у износу од 56.125,00 евра и другу рату у износу од 7.015,00 евра, обе у

динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, најкасније до уселења дана 30.07.2008. године, када је уговорена предаја непокретности купцу. Тужилац на име уговорене купопродајне цене за наведени стан није исплатио последњу рату у износу од 7.015,00 евра, а није ни од продавца добио кључ у руке, с тим да је током априла месеца 2008. године ангажовао мајсторе који су изводили радове у спорном стану на изградњи шанка и преградних зидова са стубовима, које радове је редовно обилазио, а у стан је улазио тако што је кључеве узимао од пословође градилишта, које би након напуштања стана враћао истом. Грађевинско предузеће „ВВ“ Д.О.О. ..., у својству продавца, је са туженим ББ из ..., у својству купца, закључио уговор о купопродаји стана оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов. бр. ... дана 03.09.2008. године, чији предмет је била купопродаја двособног стана у ..., у улици ... број ..., ... улаз, на другом спрату, означен као стан „А1“, површине 46,77 м<sup>2</sup>, који се налази у стамбеној згради изграђеној на катастарској парцели број ... КО ..., за купопродајну цену од 80.000,00 евра. Чланом 3. је уговорено да даном овере тог уговора у суду продавац предаје у својину и државину купцу наведену непокретност и признаје да је примио на име дела купопродајне цене износ од 50.000,00 евра, а купац прима непокретност у својину и слободну државину, што су својим потписима на уговору потврдиле уговорне стране. Такође је уговорено да је преостали износ купопродајне цене у износу од 30.000,00 евра купац у обавези да исплати продавцу најкасније до 31.01.2009. године, када се има сматрати да је овај посао у целости реализован, док је чланом 5. уговора предвиђено да продавац гарантује купцу да је наведени стан искључиво његова имовина, да није оптерећен никаквим стварним, нити облигационим правом ма ког трећег лица, нити чланова своје породице, да ниједно треће лице не полаже никакво право на истом по ма ком основу, да није ни у каквом спору, а у случају спора да ће заштити купца (право евикције). Дана 16.10.2008. године, између истих лица је закључен Анекс наведеног уговора о купопродаји непокретности, којим је чланом 2. измењен члан 3. основног уговора тако да гласи: „да је купац продавцу исплатио преосталих 30.000,00 евра, односно да је исплатио купопродајну цену у целости“. Анексом је констатовано да продавац предајом кључева купцу, овером овог анекса уговора и пријемом новчаних средстава, према купцу нема више никаквих потраживања. Дана 03.09.2008. године, сачињен је записник о примопредаји стана у коме је констатовано да је инвеститор ГП „ВВ“ Д.О.О. предао у посед купцу ББ из ... предметни стан у виђеном стању, а да је купац сагласан да о свом трошку изврши завршне и занатске радове у стану, постави санитарije и изврши остале радове на привођењу стана за употребу, те да све радове које буде изводио изврши о свом трошку без потраживања од продавца и да је купац својим потписом потврдио да је сагласан са тим и да је примио три комплета кључева од улазних врата стана. Тужени је у спорни стан први пут ушао у августу месецу 2008. године, када му је исти показан, а након закључења уговора о купопродаји у септембру месецу 2008. године, о свом трошку изводио је завршне радове у стану, да би се у исти уселио новембра исте године. Приликом закључења уговора о купопродаји, тужени није знао за уговор о купопродаји који је пре њега закључио тужилац за исти стан, коју чињеницу је тек касније сазнао након што се уселио у спорни стан, исти опремио и у њему живео. Увидом у списе предмета Првог основног суда у Београду П. 50914/2010, утврђено је да је дана 31.10.2008. године, овде тужилац поднео тужбу против тужених ГП „ВВ“ Д.О.О. ..., предузећа „ГГ“ из ... и предузећа „ДД“ Д.О.О. ..., ради утврђења права својине и чинидбе, те да је у истом донета пресуда Првог основног суда у

Београду П. 50914/2010 од 10.06.2011. године, којом је утврђено да је тужилац власник једноипособног стана број 1 на другом спрату који се налази у стамбеној згради у улици ... број ... у ..., улаз број ..., изграђеној на катастарској парцели број ... КО ..., укупне површине 46,77 м<sup>2</sup>, што је првотужени дужан да призна и трпи да се тужилац може уписати у јавним књигама као власник непокретности, те да је другим ставом изреке обавезан првотужени да тужиоцу преда у државину спорни стан испражњен од свих лица и ствари, док је трећим ставом изреке утврђено да је тужба повучена у делу тужбеног захтева који се односи на накнаду штете, а четвртим ставом изреке је одлучено о трошковима парничног поступка. Одлучујући о жалби законског заступника првотуженог, Апелациони суд у Београду је решењем Гж 6517/11 од 21.03.2013. године вратио списе предмета Првом основном суду у Београду ради допуне поступка, односно ради провере података о статусу првотуженог, након чега је правноснажним решењем Првог основног суда у Београду од 28.05.2013. године прекинут поступак у овој правној ствари у односу на првотуженог Грађевинско предузеће „ВВ“ ДОО ... због наступања правних последица отварања и затварања стечајног поступка над првотуженим.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је тужени био савестан купац који је на основу пуноважног правног посла, односно писаног и у суду овереног уговора о купопродаји закљученог са лицем које је имало право својине на стану, а који је у потпуности испуњен, због чега је у смислу одредаба чланова 103. и 109. Закона о облигационим односима одбио тужбени захтев тужиоца за утврђење ништавости уговора о купопродаји спорне непокретности закљученог између ГП „ВВ“ Д.О.О. ... као продавца и овде туженог као купца, а потом је одбио тужбени захтев тужиоца за утврђење права својине на спорном стану и предају истог у посед и одлучио као у ставу другом и трећем изреке првостепене пресуде применом чланова 3, 20. и 37. Закона о основама својинско правних односа, уз образложење да тужиоцу предметни стан никада није био предат у посед, а да он није ни исплатио купопродајну цену у целости продавцу, те како тужилац није доказао да има право својине, односно државине на спорном стану, првостепени суд је нашао и да тужилац нема право на накнаду штету у виду измакле користи коју би остваривао да је спорни стан издавао у закуп у чему га је спречио тужени, због чега је одлучио као у ставу четвртм изреке ожалбене пресуде.

Другостепени суд је, одлучујући о жалби тужиоца, нашао да је првостепени суд из утврђеног чињеничног стања извео погрешан закључак да тужиоцу спорни стан никада није био предат у државину, односно да тужилац није био држалац истог. По закључку другостепеног суда, и тужилац и тужени су савесни стицаоци спорног стана, те како ни један од њих није исходио упис у јавну књигу, јачи је у праву онај стицалац коме је непокретност предата у државину, а то је у конкретној ствари тужилац, будући да је он имао посредну државину на спорном стану и био је у фактичком поседу истог у којој државини није био сметан, све до момента када се тужени уселио у спорни стан, а да чињеница да му нису од стране продавца предати кључеви у руке, није од утицаја, будући да се то у том моменту није ни могло десити јер је стан још увек био у изградњи са којом се каснило, а због чега тужилац продавцу није ни исплатио последњу рату на име купопродајне цене од 7.015,00 евра. Имајући у виду изнето, другостепени суд је преиначио одлуку првостепеног суда у ставу првом, другом и

трећем, а све применом одредаба чланова 3, 20. и 37. Закона о основама својинско правних односа, те одлучио као у ставу трећем и четвртом изреке пресуде. Одлуку из става другог изреке пресуде, другостепени суд је донео уз образложење да пошто је претходно утврдио да је тужилац власник предметног стана на основу пуноважног уговора о купопродаји који је он у својству купца закључио са ГП „ВВ“ Д.О.О. ... у својству продавца, због чега наведено предузеће није могло закључити касније пуноважан уговор којим би право својине на предметном стану пренело на туженог као купца, јер то право више није ни имао, будући да га је претходно отуђио тужиоцу, због чега је предмет купопродајног уговора недопуштен, па је у смислу одредаба чланова 47, 49. и 103. Закона о облигационим односима одлучио као у ставу другом изреке пресуде.

По налажењу Врховног касационог суда, основано се ревизијом туженог указује на то да је другостепени суд у конкретном случају погрешно применио материјално право, због чега је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Наиме, тужилац је тужбом, између осталог, тражио да се утврди да је ништав уговор о купопродаји који је тужени у својству купца закључио са грађевинским предузећем „ВВ“ Д.О.О. ..., у својству продавца. Тужилац је у односу на захтев за утврђење ништавости купопродајног уговора, тужбу поднео само против једне уговорне стране – ББ, који има својство купца, а не и против наведеног правног лица које има својство продавца. Другостепени суд је овај захтев усвојио, а да при томе није имао у виду да се продавац и купац из закљученог уговора налазе у положају јединствених нужних супарничара у смислу члана 204. ЗПП и да се због природе правног односа спор може решити само уз учешће обе уговорне стране и на једнак начин према свима, због чега се они сматрају као једна парнична странка и само заједно могу имати стварну легитимацију у спору, с обзиром да сви морају да трпе тужиочево евентуално право својине. С тога неозначавање у тужби свих лица која улазе у круг јединствених супарничара представља процесни недостатак (недостатак страначке способности), а чиме се нижестепени судови нису бавили.

Имајући у виду да је другостепена пресуда укинута у делу одлуке о тужбеном захтеву за утврђење ништавости купопродајног уговора, Врховни касациони суд је укинуо другостепену пресуду и у односу на остале тужбене захтеве не упуштајући се у оцену да ли је одлука у том делу законита и правилна.

У поновном поступку, другостепени суд ће отклонити указане неправилности у погледу примене материјалног права и првенствено испитати да ли је над ГП „ВВ“ Д.О.О. ... заиста закључен стечајни поступак, те да ли је то правно лице брисано из регистра Агенције за привредне регистре, будући да на ту околност указују само чињенични наводи из тужбе, а не и докази у спису предмета, а да се нижестепени судови том битном чињеницом нису ни бавили током поступака, након чега ће другостепени суд поново одлучити о основаности жалбе тужиоца у односу на све захтеве који се жалбом тужиоца побијају.

Како је укинута другостепена одлука у ставу другом, трећем и четвртом изреке, то је укинута и одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставу петом и шестом изреке, будући да иста зависи од одлуке о главној ствари.

На основу изнетог, применом члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија  
Бранислава Апостоловић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић