



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1855/2020
07.10.2020. године
Београд

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиоца ДОО за промет и услуге РД „Фунд“ Чачак, чији је пуномоћник Милан Босика, адвокат из ..., против тужених Предузећа за производњу, промет и услуге „Унипромет“ Чачак, чији су пуномоћници Миодраг Алексић и Владица Николић, адвокати из ... и АА из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог Предузећа за производњу, промет и услуге „Унипромет“ из Чачка, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 624/19 од 18.07.2019. године, у седници од 07.10.2020. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 624/19 од 18.07.2019. године и предмет враћа том суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Основног суда у Чачку П 30/18 од 26.09.2018. године, ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца да се према туженима утврди да је искључиви власник и држалац пословног простора описаног изреком, изграђеног на кп ... КО ..., што би тужени били дужни да признају и допусте тужиочев упис у јавним књигама, као и да се утврди да Уговор о купопродаји непокретности ОвЗ. 1768/13 од 01.08.2013. године, оверен код Основног суда у Чачку, Судска јединица у Горњем Милановцу, закључен између друготуженог АА као продавца и првотуженог „Унипромет“ ДОО Чачак као купца не производи правно дејство у односу на тужиоца. Ставом другим изреке тужилац је обавезан да првотуженом на име трошкова парничног поступка исплати 255.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 624/19 од 18.07.2019. године, преиначена је првостепена пресуда тако што је усвојен тужбени захтев тужиоца и утврђено према туженима да је искључиви власник и држалац пословног простора изграђеног на кп ... КО ..., описаног изреком, и да не производи правно дејство у односу на тужиоца Уговор о купопродаји непокретности ОвЗ. 1768/13 од 01.08.2013. године оверен код Основног суда у Чачку, Судска јединица у Горњем Милановцу, закључен између друготуженог АА као продавца и првотуженог „Унипромет“ ДОО Чачак као купца. Тужени су обавезани да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 449.850,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Против другостепене пресуде, првотужени „Унипромет“ ДОО Чачак је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка учињене пред другостепеним судом и погрешне примене материјалног права.

Тужилац је доставио одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП и утврдио да је ревизија првотуженог основана.

Према утврђеном чињеничном стању у првостепеном поступку, друготужени АА је власник предузећа ДОО „Фунд“, које је тужилац у овој парници. Друготужени је тужиоцу уговором о купопродаји Ов 19294/08 од 23.09.2008. године продао спорни пословни простор на кп ... КО По основу овог уговора о купопродаји, није извршен пренос власништва у јавним књигама, те се и даље као власник спорних непокретности водио друготужени. Друготужени је исте непокретности поново отуђио закључењем Уговора о купопродаји са првотуженим Предузећем „Унипромет“ као купцем, дана 01.08.2013. године, овереног пред Основним судом у Чачку – Судска јединица у Горњем Милановцу под бројем Ов3 1768/13. Овим уговором друготужени као продавац обавезао се да купцу преда непокретности до 31.12.2013. године. У уговору је констатовано да су уговорне стране дана 12.04.2012. године закључиле уговор о приступу дугу, на основу кога је уписана вансудска хипотека у корист Предузећа „Унипромет“, из ког разлога је ради намирања овог потраживања, закључен уговор о купопродаји спорних непокретности. Сагласност за закључење уговора о купопродаји између друготуженог и првотуженог дала је супруга друготуженог изјавом овереном пред Основним судом у Чачку. По основу Уговора о купопродаји од 01.08.2013. године, првотужени се уписао као власник спорних непокретности у листу непокретности ... КО Саслушан у својству парничне странке, законски заступник тужиоца и друготужени АА навео је да је подигао кредит код „... банке“, и да је ову његову обавезу преузео првотужени „Унипромет“. Навео је такође да је власника првотуженог предузећа обавестио да је спорне локале отуђио у корист своје фирме, те да је у време закључења уговора о купопродаји од 01.08.2013. године био болестан и да је претходно лечен на ..., те да не зна да је у суду у Горњем Милановцу био због овере уговора, јер је био под терапијом. Саслушана у својству сведока, супруга друготуженог је изјавила да је власник првотуженог предузећа натерао њеног супруга да му пренесе спорне локале, те да је знао да се пословни простор води на тужиоца, јер је годинама сарађивао са њеним супругом. Према исказу власника првотуженог до закључења спорног уговора о купопродаји је дошло из разлога што је друготужени од њега тражио помоћ због опасности да ће банка активирати хипотеку и продати спорне локале, да је проверио власништво спорних локала у катастру и утврдио да се они води на друготуженог. Друготужени није испоштовао рок за иселење из пословног простора до краја 2013. године, како је било предвиђено уговором о купопродаји, који је оверен у Судској јединици у Горњем Милановцу због проблема са компјутерима у суду у Чачку.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепеном пресудом одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца да се утврди његово право својине и државине на спорном пословном простору и да се према туженима утврди да не производи правно дејство у односу на тужиоца Уговор о купопродаји од 01.08.2013. године. Првостепени суд је закључио да је првотужени у моменту закључења спорног уговора о купопродаји био савестан купац. За оверу овог Уговора прибављен је извод из катастра по коме је

власник спорних непокретности био друготужени, прибављена је оверена писмена сагласност његове супруге за продају спорне непокретности, потписи уговарача су оверени пред надлежним судом, и након тога се првотужени као купац уписао у јавне књиге као власник непокретности, па је тиме стекао право својине у смислу члана 33. Закона о основама својинско-правних односа. Оцењујући савесност првотуженог као купца, првостепени суд је закључио да он није знао, нити је могао знати да је друготужени као физичко лице спорне локале раније отуђио у корист свог предузећа, овде тужиоца. Иако су парничне странке имале пословну сарадњу, законски заступник првотуженог није имао никаква сазнања нити је могао имати сумњу да друготужени није власник спорног пословног простора, јер се ту налазило седиште његове фирме. Првостепени суд није прихватио исказ друготуженог да је обавестио власника првотуженог да је локале раније отуђио у корист своје фирме и да није знао да закључује спорни уговор о купопродаји јер је у то време био болестан и лечио се на психијатрији. Првостепени суд је оценио да је приликом закључења другог уговора о купопродаји друготужени нарушио начело савесности и поштења, да је прикрио да је ранијим уговором спорне непокретности већ отуђио у корист своје фирме, те да је имао намеру да доведе у заблуду првотуженог као купца, што му је омогућило да изврши двоструку продају спорних локала. Зато је тужбени захтев тужиоца у целости одбијен као неоснован.

Побијаном другостепеном пресудом преиначена је првостепена пресуда и тужбени захтев тужиоца у целости усвојен. По оцени другостепеног суда, чињенични закључак првостепеног суда да је првотужени савестан купац није правилан. Првотужени као купац не може се сматрати јачим у праву у односу на тужиоца као ранијег стицаоца, који је спорне непокретности стекао уговором о купопродаји који је потпуно извршен, потписи уговарача су оверени код суда, непокретност дата у посед тужиоцу и купопродајна цена у целости исплаћена, те да тужилац непокретности држи од купопродаје 2008. године. По оцени другостепеног суда, првотужени би био савестан да је поред поуздања у упис код надлежног катастра непокретности утврдио и стање поседа, односно државине предметних непокретности, што је могао учинити, с обзиром да је тужилац спорне непокретности непрекидно користио од 2008. године. Другостепени суд такође закључује да је првотужени, као каснији купац, могао знати да тужилац користи спорне непокретности по раније закљученом уговору, из чега следи да је првотужени несавестан купац предметних непокретности, а не само да је несавестан друготужени као продавац, како то закључује првостепени суд. Зато је првостепена пресуда преиначена и усвојен тужбени захтев, применом одредаба чл. 10. и 13. Закона о облигационим односима и члана 35. Закона о основама својинско-правних односа.

Основано се ревизијом првотуженог указује да је у поступку пред другостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, као и да је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Према члану 394. тачка 1. ЗПП, другостепени суд ће пресудом да преиначи првостепену пресуду ако је на основу расправе утврдио другачије чињенично стање него што је оно у првостепеној пресуди.

Из наведене законске одредбе произилази да другостепени суд није могао без држања расправе да утврди другачије чињенично стање него што је оно у првостепеној

пресуди, а у конкретном случају другостепеном пресудом је преиначена првостепена пресуда и у целости усвојен тужбени захтев тужиоца из разлога што је првотужени могао знати да је тужилац држалац спорних непокретности по раније закљученом уговору о купопродаји са друготуженим као власником непокретности, што је супротно закључку првостепеног суда, донетом на основу оцене изведених доказа (аслушање парничних странака и сведока), да је првотужени у моменту закључења спорног уговора био савестан купац, јер није знао и није могао знати да је постојао ранији уговор о купопродаји с обзиром да је друготужени своје право својине доказао изводом из катастра непокретности и у свему се понашао као власник спорних непокретности.

Закључак другостепеног суда о несавесности првотуженог као купца, не произилази из чињеничног стања утврђеног у првостепеном поступку и следа догађаја који су претходили закључењу Уговора о купопродаји од 01.08.2013. године, имајући у виду и чињеницу да је друготужени власник предузећа тужиоца. Зато је потребно да другостепени суд отвори расправу и саслушањем парничних странака и оценом свих доказа утврди савесност првотуженог. При томе, треба имати у виду да каснији стицалац своју савесност не може оправдати само позивом на поуздање у апсолутну тачност уписа у јавним књигама, већ се мора водити рачуна и о поштовању начела савесности и поштења и забране злоупотребе права. Доцнији стицалац, који је уписан као власник у јавне књиге, несавестан је у односу на ранијег стицаоца ако је знао или је према околностима могао знати да је раније закљученим уговором власник већ располагао истом некретношћу.

У поновном поступку, другостепени суд ће отклонити наведену битну повреду одредаба парничног поступка и узети у обзир изнете примедбе приликом оцене савесности првотуженог, с тим да закључак суда у погледу те чињенице мора произилазити из чињеничног стања утврђеног оценом изведених доказа у поступку.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци, на основу чл. 415. став 1. и 416. став 2. ЗПП.

**Председник већа-судија
Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић