



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5928/2020
28.10.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиоца „АА“ а.д. из ..., Република ..., чији је пуномоћник Марко Пекић адвокат из ..., против тужених ББ из ..., сада на непознатој адреси, кога заступа привремени заступник Гордана Алексић адвокат из ..., ВВ из ..., сада на непознатој адреси боравишта и туженог д.о.о. „Mark trade СО“ из Новог Сада, чији је пуномоћник Милица Ђурђевић адвокат из ..., ради утврђења ништавости и чинидбе, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1387/20 од 27.08.2020. године, у седници већа одржаној 28.10.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1387/20 од 27.08.2020. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 156/2016 од 24.01.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тражено: да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји локала у изградњи, закључен и оверен пред Основним судом у Новом Саду, Одељење у Жабљу Ов III 967/2006 дана 05.06.2006. године, између тужиоца у својству продавца и туженог ББ у својству купца, а што је тужени ББ дужан трпети; да се утврди да је ништав уговор о купопродаји пословног простора, оверен у јавнобележничкој канцеларији Јавног бележника Тање Шаренац дана 17.04.2015. године, под ОПУ 698/2015, у којем су као уговорне стране наведени тужени ББ као продавац и тужени ВВ као купац, и ГГ као давалац сагласности у својству супруге продавца, јер је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, сходно члану 103. ЗОО, те да као такав не може производити никакво правно дејство, а што су тужени ББ и ВВ дужни трпети; да се утврди да је тужилац власник пословног простора број 6 са припадајућим делом сутерена, који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде у ... у улици ... у укупној површини од 92 м², саграђен на парцели број ... К.О. ..., а по основу уговора о замени овереног пред Општинским судом у Новом Саду, Одељење у Жабљу Ов III 712/2003 од 11.04.2003. године и II Анекса уговора о замени некретнина, овереног пред Општинским судом у Новом Саду, Одељење у Жабљу Ов III 943/2006 од 03.05.2006. године, те да је исти овлашћен да се на основу ове пресуде може уписати као власник наведеног пословног простора код РГЗ, Службе за катастар непокретности Нови Сад, а

што су тужени дужни признати и трпети; да се обавезе тужени ВВ да тужиоцу преда у посед и на слободно коришћење и располагање, испражњен од свих лица и ствари, наведени пословни простор; да се обавезу тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове поступка са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до коначне исплате. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да адвокату Гордани Алексић из ..., као привременом заступнику, на име трошкова заступања туженог ББ исплати износ од 139.125,00 динара. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом д.о.о. „Mark trade CO“ на име трошкова поступка исплати износ од 22.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1387/20 од 27.08.2020. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 156/2016 од 24.01.2020. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду жалбених трошкова.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11... 87/18), Врховни касациони суд је утврдио да је ревизија тужиоца неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП-а, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. У поступку пред другостепеним судом није учињена битна повреда поступка из члана 371. став 1. у вези члана 3. став 3. ЗПП, на коју се ревизијом указује, јер одлуке нижестепених судова нису засноване на недозвољеним располагањима странака.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 05.06.2006. године закључен је уговор о купопродаји локала у изградњи број 6, уличне оријентације који се налази у ... у улици ..., на кп. ...КО ..., у стамбено- пословној згради на којој су отпочели грађевински радови од стране инвеститора д.о.о. „Mark trade CO“ на основу одобрења за градњу, у пројектованој површини од 92 м², између тужиоца у својству продавца и туженог ББ у својству купца, а на коме је продавац стекао право својине на основу уговора о замени Ов Ш 578/3 од 16.04.2003. године, закљученим са туженим доо „Mark trade CO“. Уговорена је купопродајна цена у укупном износу од 55.200 евра коју ће продавац исплатити, и то износ од 35.000 евра одмах након потписивања уговора, а преостали износ од 20.000 евра најкасније до 31.12.2006. године. Продавац се обавезао да локал преда у посед купцу потпуно завршен у року од годину дана од дана потписивања уговора и дао сагласност купцу да се може на основу уговора и евентуалног анекса уписати у РГЗ, Служба за катастар непокретности, као власник непокретности када се за то стекну законски услови и када исплати целокупну купопродајну цену, уз обавезу да купцу изда посебну потврду о исплаћеној купопродајној цени. Уговор је потписан од стране тадашњег директора тужиоца ДД, уз чији потпис је стављен печат тужиоца и туженог ББ. Испод потписа на уговору налази се потврда о овери потписа од стране Општинског суда у Новом Саду, Одељење у Жабљу Ов Ш 967/2006 од 05.06.2006. године, као и податак да је истоветност уговорних страна утврђена на основу њихових личних карата и изјаве сведока који је

лично познат суду. У евиденцији Општинског суда у Новом Саду, Одељење у Жабљу, у уписнику овера за 2006. годину, под бројем Ов III 967/2006 нити под било којим другим бројем на дан 05.06.2006. године није заведен предметни уговор о купопродаји локала, а под тим бројем заведен је купопродајни уговор закључен између трећих лица. Дана 05.06.2006. године сачињена је потврда о исплати дела купопродајне цене од 35.300 евра, а дана 18.08.2006. године и 25.10.2006. године потврде о исплати износа од по 10.000 евра на име купопродајне цене, која писмена су потписали ДД у својству директора тужиоца, са печатом тужиоца и тужени ББ. Дозволом за укњижбу (clausula intabulandi), овереном пред Општинским судом у Новом Саду, Одељење у Жабљу Ов III 1326/2006 од 25.10.2006. године, тужилац је као продавац туженом ББ као купцу дао сагласност да се укњижи као власник некретнине која је била предмет купопродаје, коју је у име тужиоца такође потписао тадашњи директор ДД, са печатом тужиоца. Тужилац је предузећу туженог ББ д.о.о „Mark trade СО“, као закупцу, дана 12.04.2012. године отказао уговор о закупу због неплаћања закупнине спорног пословног простора и након што је комисијски поново ушао у посед локала, провером у катастру непокретности дошао до сазнања да је у односу на исти локал поднет захтев туженог ВВ за упис његовог права власништва, на основу уговора о купопродаји пословног простора од 17.04.2015. године овереног у канцеларији Јавног бележника Тање Шаренац из Новог Сада, ОПУ 698/2015, по коме се тужени ББ јавља као продавац а тужени ВВ као купац, док је ГГ (супруга туженог ББ) уговор потписала као давалац сагласности. У наведеном уговору констатовано је да је купац у целости исплатио купопродајну цену од 44.500,00 евра. Тужени ВВ се налази у поседу спорног локала. У Листу непокретности број ... КО. ... од 09.05.2016. године, као власник предметног локала бр. 6 као посебног дела пословно-стамбене зграде бр. ... на кп. ..., уписан је тужени д.о.о „Mark trade СО“, а у Г листу – подаци о теретима и ограничењима, извршена забележба о поднетим захтевима туженог ВВ од 28.04.2015. године и тужиоца од 18.01.2016. године за провођење промене носиоца права на спорном локалу.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су одбили тужбени захтев за утврђење ништавости предметних уговора о купопродаји, утврђење права својине тужиоца на спорном локалу уз упис тог права у јавним књигама, као и захтев за предају локала тужиоцу у посед.

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

Одредбом члана 4. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 42/98 и 111/09), који је био у примени 05.06.2006. године, прописано је да се уговор о промету непокретности закључује у писменој форми, а потписи уговарача оверавају од стране суда. Према ставу 2. наведеног члана, уговори који нису закључени на начин из става 1. овог члана, не производе правно дејство, док је ставом 3. предвиђено да 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. Законом о оверавању потписа, рукописа и преписа („Службени

гласник РС“, бр. 39/1993) у ставу 3. прописано је да се оверавање потписа, рукописа и преписа забележава у уписнику за оверавање.

Примењујући цитиране законске одредбе на утврђено чињенично стање, правилно је другостепени суд изразио становиште да уговор о купопродаји локала од 05.06.2006. године, закључен између тужиоца као продавца и туженог ББ као купца није ништав правни посао, због тога што овлашћени службеник суда извршену оверу спорног уговора није забележио у уписнику за оверу. Код неспорно утврђене чињенице да су потписи уговарача на наведеном уговору и потврдама о исплати купопродајне цене веродостојни, уз постојање печата тужиоца и потпис тадашњег директора као овлашћеног лица, који је потписао и оверио печатом тужиоца и дозволу за укњижбу предметног локала на име туженог ББ, оверене код суда овером која није оспорена и доведена у сумњу, правилан је закључак да је уговор о купопродаји локала од 05.06.2006. године у целости извршен исплатом купопродајне цене и предајом локала у посед купцу, пре закључења спорног уговора - по основу закуподавног односа, и да стога наведени уговор производи правно дејство на основу члана 4. став 3. Закона о промету непокретности. Како воља уговарача за закључење уговора није доведена у питање и како су се уговарачи сагласили о битним састојцима уговора, при чему је предмет уговора дозвољен и могућ, а закључење уговора није било забрањено ниједној од уговорних страна нити је дошло до повреде права прече куповине, уговор није ништав на основу члана 103. ЗОО јер није противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима. У тој ситуацији, недостатак у форми – валидној овери, уписом одговарајућег броја у књизи овере, није од значаја за пуноважност уговора.

С обзиром да уговор од 05.06.2006. године представља пуноважни правни основ за пренос права својине са тужиоца као продавца на туженог ББ као купца, сходно члану 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, није основан тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о купопродаји пословног простора ОПУ 698/2015 од 17.04.2015. године којим је тужени ББ, у законом прописаној форми, код јавног бележника накнадно располагао предметним локалом у корист туженог ВВ. Из тих разлога је неоснован и тужбени захтев за утврђење права својине тужиоца на предметном пословном простору, као и захтев за предају у посед тог простора испражњеног од лица и ствари, на основу члана 37. Закона о основама својинскоправних односа.

Како се наводима ревизије не доводи у сумњу правилност и законитост другостепене пресуде, ревизија је одбијена као неоснована.

На основу изложеног, применом члана 414. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић