



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Прев 1271/2022  
02.03.2023. године  
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш, Татјане Матковић Стефановић, Јасмине Стаменковић и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца ДП „Борели“ Сомбор - у стечају, Стапарски пут бб, чији је пуномоћник Горица Марков, адвокат у ..., против тужених АА из ..., ... број ..., чији је пуномоћник Илија Ковачевић, адвокат у ...и Предузећа за производњу, посредовање, промет и услуге „Royal“ ДОО Крагујевац, Власотинце - у стечају, Улица Бранислава Нушића бб, чији је пуномоћник Бобан Коцић, адвокат у ..., ради поништаја уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 5Пж 5136/19 од 03.12.2020. године, у седници већа одржаној 02.03.2023. године, донео је

### РЕШЕЊЕ

**ДОЗВОЉАВА СЕ** посебна ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда 5Пж 5136/19 од 03.12.2020. године.

**УСВАЈА СЕ** ревизија, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 5Пж 5136/19 од 03.12.2020. године и пресуда Привредног суда у Лесковцу П 108/2018 од 24.05.2019. године у II и III ставу изреке и предмет се у том делу враћа првостепеном суду на поновно суђење.

### Образложење

Привредни суд у Лесковцу је донео пресуду IП 108/2018 дана 24.05.2019. године, којом је у I ставу изреке одбио приговор стварне ненадлежности Привредног суда у Лесковцу изјављен од стране тужиоца, као неоснован; у II ставу изреке одбио тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав уговор о продаји непокретности Ов.бр. .../... од 26.05.2005. године закључен између тужених, као и да се утврди да тужилац има право коришћења на пословном простору у ... у Улици ... ..., површине 50 м<sup>2</sup> на кп. бр. ... лист непокретности ... КО ..., као неоснован; у III ставу изреке обавезао тужиоца да туженима на име трошкова поступка исплати износ од 228.750,00 динара и то првотуженом износ од 165.000,00 динара и друготуженом износ од 63.750,00 динара.

Привредни апелациони суд је донео пресуду 5ПЖ 51356/19 дана 03.12.2020. године којом је одбио као неосновану жалбу тужиоца и потврдио пресуду Привредног суда у Лесковцу IП 108/2018 од 24.05.2019. године у II и III ставу изреке и одбио као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Тужилац је поднео благовремену ревизију позивом на одредбу члана 404. Закона о парничном поступку, због погрешне примене материјалног права.

Тужени је поднео одговор на ревизију тужиоца.

Врховни касациони суд је испитао разлоге за посебну ревизију, у смислу одредбе члана 404. став 1. Закона о парничном поступку којом је прописано да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног касационог суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија) и одлучио да дозволи посебну ревизију, ради уједначавања судске праксе. Одлуку у ставу један изреке овог решења Врховни касациони суд је донео по одредби члана 404. став 2. Закона о парничном поступку.

Побијаном другостепеном пресудом је правноснажно одлучено о захтеву тужиоца за утврђивања да је ништав уговор о продаји непокретности Ов .../... од 26.05.2005. године, закључен између тужених и да се утврди да тужилац има право коришћења на пословном простору у ... у Улици ... ..., ближе одређеном у изреци пресуде, тако што је тужбени захтев одбијен. Према разлозима првостепене пресуде, тужбени захтев је одбијен јер је првостепени суд закључио да је у време закључења уговора продавац, овде друготужени, био власник по основу уговора о продаји Ов бр. .../... од 18.11.1996. године, који је оверен у ... од стране јавног бележника, те да је друготужени у време закључења спорног уговора био власник предметног пословног простора и као такав укњижен у земљишним књигама Општинског суда у Аранђеловцу (решењем ДП бр. 674/2005), па је као власник односно сувласник и као сукорисник земљишта могао та права спорним уговором да пренесе на првотуженог као купца, те спорни уговор није противан принудним прописима, односно није ништав.

Другостепени суд није прихватио наведене разлоге првостепеног суда и уз то је закључио да нису испуњени услови за ништавост уговора у смислу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима јер је предметни уговор закључен у форми који прописује закон, те да је друготужени у надлежном катастру непокретности био уписан као власник непокретности коју је продао по уговору који је предмет ове парнице, а да при том упис није оспорен, из чега произилази да је првотужени био савестан купац.

Побијана пресуда је заснована на утврђеном чињеничном стању од стране првостепеног суда, да су друготужени као продавац и првотужени као купац закључили уговор о купопродаји непокретности Ов .../...дана 26.05.2005. године, чији предмет је пословни простор површине 50 м<sup>2</sup> у ... у Улици ... број ... . У члану 1. уговора уговорне стране су констатовале да је продавац власник на основу Уговора о продаји Ов ... од 18.11.1996. године који је оверен у ... о стране јавног бележника, на уделу 7/12 куће број ... у Улици ... и да тај удео чини пословни простор у површини од 50 м<sup>2</sup>, све на катастарској парцели број ... КО ..., ЗКУЛ бр. ..., те да је корисник земљишта са уделом од 7/12. Првостепени суд је утврдио да је Уговор о купопродаји од 15.04.2005. године закључен између предузећа „КИО“ ДОО као продавца и овде друготуженог и да је предмет и тог уговора и пословни простор у ... у Улици ... ..., површине 50 м<sup>2</sup>. Правноснажном пресудом Привредног суда у Лесковцу П 814/12 од

03.03.2014. године је утврђено да је уговор закључен 15.04.2005. године између „КИО“ ДОО као продавца и овде друготуженог као купца апсолутно ништав и да не производи правно дејство. Из таковог утврђења произилази закључак да су опречни констатација у Уговору о купопродаји непокретности од 26.05.2005. године, који је предмет тужбеног захтева, да је друготужени власник на основу уговора о продаји Ов .../... од 18.11.1996. године и утврђење да је друготужени означен као купац и у Уговору о купопродаји од 15.04.2005. године кога је закључио са предузећем „КИО“ ДОО као продавцем. Пре формирања катастра непокретности за КО ..., у евиденцији земљишне књиге у ЗКЊУЛ ... КО ..., била је уписана катастарска парцела број .../... по старом премеру, са кућом и двориштем, а од 1980. године по новом премеру катастарска парцела број ... – земљиште и кућа број ... . На основу Уговора о купопродаји Ов .../... од 11.06.1970. године, је укњижено право власништва на 7/12 удела на кући у корист друштвене својине, корисник Предузеће ... „ББ“ у ..., а у 5/12 делова је власник ВВ. Затим је првостепени суд утврдио да је, на основу Уговора о продаји стечајног дужника од 30.11.1991. године, купопродајног уговора од 18.04.2005. године, овереног од стране јавног бележника под Ов .../..., решења Округног суда у Крагујевцу од 26.04.2004. године и потврде Трговинског суда Карловац број 19/91 од 12.04.2005. године укњижено право власништва на 7/12 делова на кући Предузећа .. „...“ ..., сада у корист друготуженог на 7/12 делова. Према таквом утврђењу произилази да је друготужени био уписан у земљишним књигама као власник 7/12 удела на кући на парцели број ... КО ... на основу купопродајног уговора овереног од стране јавног бележника од 18.04.2005. године под Ов бр .../..., што је трећи правни основ у односу на претходна два поменута. Из тога даље произилази да није расправљен основ по коме је друготужени био уписан у земљишне књиге КО ... као власник 7/12 удела на непокретности – кући, породичној стамбеној згради број ..., у ... у ... саграђеној на парцели број ... . На истој непокретности је потом на основу Уговора о продаји непокретности Ов .../... од 26.05.2005. године, који је предмет тужбеног захтева, укњижено право власништва на истом сувласничком уделу у корист овде првотуженог. Код таквог стања ствари се не може прихватити за расправљено да ли је друготужени предметни уговор закључио као стварни власник посебног дела – пословног простора површине 50 м<sup>2</sup>, само на основу чињенице да је био уписани власник 7/12 идеалних делова на стамбеној згради број ... на одређеној парцели, а потенцијално на основу три поменута уговора (уговора о продаји Ов бр. .../... од 18.11.1996. године, уговора о купопродаји од 15.04.2005. године кога је друготужени закључио са продавцем „КИО“ ДОО који је уговор оглашен апсолутно ништавим правноснажном пресудом и купопродајног уговора од 18.04.2005. године овереног под Ов .../... од стране јавног бележника).

Произилази да није расправљен правни основ стицања права својине друготуженог на непокретности коју је прометовао спорним уговором првотуженом, нити савесност првотуженог код закључења оспореног уговора. Да ли је првотужени био савестан у погледу података о својини друготуженог, уписаних у јавној књизи је такође нерасправљено, а сам упис података о власништву друготуженог у земљишној књизи по себи није апсолутан доказ савесности првотуженог. Другостепени суд је изнео и закључак да је предметни уговор о продаји закључен у форми коју прописује закон, те да и с тога нису испуњени услови за ништавост уговора у смислу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима. Закон о облигационим односима по члану 103. прописује 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. Санкција недостатка потребне форме је одређена у члану 70. Закона о облигационим односима тако да уговор који није закључен у порписаној форми нема правно дејство, уколико из циља прписа којим је одређена форма не произилази што друго. Дакле, последица недостатка потребне форме није ништавост уговора и обрнуто, постојање потребне форме прописане законом за закључење уговора не значи и да је уговор ваљан, односно да нема услова за његову ништавост прописаних одредбом члана 103. Закона о облигационим односима. Даље, Законом о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 42/98, који је био на снази у време закључења предметног уговора, 26.05.2005. године, било је прописано у члану 4. да се уговор о промету непокретности закључује у писменој форми, а потписи уговарача оверавају се од стране суда, дакле не од стране јавног бележника, како је оверен уговор од 18.04.2005. године под Ов .../... на основу ког је (према једној од варијанти) друготужени уписан као власник 7/12 удела на кући. Према томе, произилази да уговор на основу кога је друготужени уписан у земљишне књиге према одредби члана 4. став 2. Закона о промету непокретности није производио правно дејство. Правноснажном пресудом је утврђено је оглашен ништавим и да не производи правно дејство уговор кога је друготужени закључио 15.04.2005. године са продавцем „КИО“ ДОО за исту непокретност. И уговор о продаји Ов .../... од 18.11.1996. године, за који се у овде предметном оспореном уговору наводи да је основ стицања својине друготуженог, такође је оверен од стране јавног бележника у ..., дакле у Републици Хрватској, дакле, опет не у законом прописаној форми. Савесност првотуженог као купца реалног дела непокретности од друготуженог као продавца, коме је уписано право својине на идеалном делу куће, је упитна. Из утврђене чињенице да је првотужени поднео тужбу Основном суду у Крагујевцу судска јединица у Аранђеловцу, против тужиоца, по којој тужби је донета пресуда Основног суда у Крагујевцу П 729/12 од 26.04.2012. године којом је обавезан овде тужилац да се са свим лицима и стварима исели из пословног простора – локала у ... у улици ... број ..., површине 50 м<sup>2</sup> у породичној стамбеној згради број ... изграђеној на кп бр. ..., уписане у ЛН бр ... КО ... и да исти преда тужиоцу на даље коришћење, произилази да је тужилац био у поседу непокретности која је предмет промета спорним уговором о продаји непокретности од 15.05.2005. године.

Врховни касациони суд је становишта да сам по себи упис, а без увида у фаптицитет, стварно стање ствари, купца непокретности не чини савесним.

Стварно стање ствари према коме је тужилац био у поседу пословног простора одређене површине, дакле као реалног дела непокретности, што произилази као закључак из наведених утврђених чињеница, доводи у питање савесност купца који се узда само у упис продавца са правом својине на идеалном делу куће у којој се налази пословни простор. При том, основ уписа продавца су уговори који датирају из различитих времена, са различитим лицима и оверени од ненадлежног органа друге републике. На све то, другостепени суд је у разлозима за одбијање жалбе тужиоца навео и то да је друготужени право својине на непокретности стекао куповином у стечајном поступку над стечајним дужником „КИО“ ДОО закључивши купопродајни уговор оверен под бројем Ов .../... од 18.04.2005. године, а да се куповина, односно продаја имовине у стечајном поступку не може оспоравати покретањем парничног поступка за утврђење ништавости закљученог уговора о продаји, при том занемарујући претходно утврђење да је правноснажном пресудом Привредног суда у Лесковцу П 814/12 од 03.03.2014. године, утврђен за апсолутно ништав купопродајни уговор

закључен између продавца „КИО“ ДОО и овде друготуженог од 15.04.2005 године. Произилази да је између могућих правних основа стицања права својине друготуженог уписом у земљишне књиге, био и четврти уговор од 18.04.2005. године.

На основу тако нерасправљеног чињеничног стања од значаја за основ стицања права својине друготуженог на пословном простору којим је располагао предметним уговором, и савесности првотуженог као стицаоца, није могло бити правилно примењено материјално право од значаја за основаност тужбеног захтева за утврђење ништавости уговора о промету непокретности.

Тврдња је тужиоца на којој заснива тужбу да је друготужени располагао нечим што није било у његовој имовини, а закључак нижестепених судова о томе се за сада не може прихватити.

Код свега изнетог стоји и то да је другостепени суд образложио да су неосновани наводи тужиоца о посебном режиму предметне непокретности сагласно Уредби о привременој забрани располагања одређеним непокретностима, покретним стварима и правима и Уредби о заштити имовине делова предузећа чије је седиште на територији бивших република СФРЈ. Другостепени суд је наведено ценио са аспекта Закона о потврђивању Споразума о питањима сукцесије и прилога Г истог, а без одговора на питање у ком режиму је предметна непокретност била са аспекта Уредбе о привременој забрани располагања одређеним непокретностима, покретним стварима и правима и Уредбе о заштити имовине делова предузећа чије је седиште на територији бивших република СФРЈ, те се такви разлози о примени материјалног права не могу прихватити. При том другостепени суд напомиње да је тужилац био корисник исте непокретности, чиме потпуно доводи у питање утврђење да је друготужени имао право располагања истом непокретношћу која била у његовој приватној својини. Ово стога што је право коришћења које је имао тужилац, према оваквом исказу другостепеног суда, морало одређеним правним путем престати или бити трансформисано у право својине друготуженог, о чему разлоге није дао ни првостепени ни другостепени суд.

Према свему изнетом произилази да нису расправљене битне чињенице за примену материјалног права од значаја за одлуку о основаности пре свега тужбеног захтева за утврђење ништавости уговора кога су закључили тужени, те затим за основаност тужбеног захтева за утврђење да тужилац има право коришћења на пословном простору који је предмет прометовања истим уговором.

Због тога су нижестепене пресуде укинуте по одредби члана 416. став 2. Закона о парничном поступку и предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење јер недостају чињенице за одлучивање о тужбеним захтевима тужиоца правилном применом материјалног права.

**Председник већа – судија  
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић