



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 9971/2022  
06.04.2023. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Радославе Мађаров и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужиоца „Knin Commerce“ д.о.о. производно, услужно, експорт-импорт предузеће Београд, чији је пуномоћник Миљан Филиповић, адвокат из ..., против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Кристина Павловић, адвокат из ..., са умешачем на страни тужиоца ББ из ..., чији је пуномоћник Милан Јанићијевић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора и исплате, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2616/21 од 26.01.2022. године, у седници већа одржаној дана 06.04.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2616/21 од 26.01.2022. године у делу ставова првог и трећег изреке.

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** као недозвољена ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2616/21 од 26.01.2022. године у делу става другог изреке.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 1551/18 од 26.01.2021. године, која је исправљена решењима тог суда од 09.07.2021. године и 20.12.2021. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је ништав и не производи правно дејство уговор о продаји непокретности од дана 04.07.2017. године, потврђен од стране Јавног бележника Миодрага Ђукановића ОПУ: 1630-2017, закључен између тужиоца, у својству продавца и туженог АА, у својству купца. Ставом другим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев којим је тражено да се поништи купопродајни уговор, ближе одређен у ставу првом изреке. Ставом трећим изреке (који је исправљен решењима) усвојен је тужбени захтев и тужени обавезан да тужиоцу на име купопродајне цене исплати износ од 200.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан 05.07.2017. године са законском затезном каматом почев од 05.07.2017. године до исплате. Ставом четвртим изреке, тужени је обавезан да тужиоцу

надокнади парничне трошкове у износу од 507.000,00 динара. Ставом петим изреке, одбијен је захтев умешача на страни тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2616/21 од 26.01.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 1551/18 од 26.01.2021. године, исправљена решењима тог суда од 09.07.2021. године и 20.12.2021. године у првом и четвртном ставу изреке. Ставом другим изреке, укинута је пресуда Вишег суда у Београду П 1551/18 од 26.01.2021. године, исправљена решењима тог суда од 09.07.2021. године и 20.12.2021. године у другом и трећем ставу изреке. Ставом трећим изреке, тужени је обавезан да тужиоцу на име трошкова другостепеног поступка исплати износ од 270.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је благовремено поднео одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 18/20) и нашао да ревизија у делу ставова првог и трећег изреке није основана, а у делу става другог није дозвољена.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, стан број ... у ..., у улици ..., власништво тужиоца, као хипотекована непокретност био је предмет извршења по решењу суда ИИ 726/17 од 22.03.2017. године, донетог на предлог ВВ. Забележба решења о извршењу уписана је у јавну евиденцију непокретности дана 11.05.2017. године, а решење уручено тужиоцу, као извршном дужнику дана 22.05.2017. године. Након тога, тужилац је овластио ГГ, писменим пуномоћјем овереним код Јавног бележника под бројем ОПУ: 849-2017 дана 28.06.2017. године, да у име и за рачун властодавца објекат легализује, закључи купопродајни уговор, обезбеди исплату купопродајне цене отварањем рачуна на име властодавца, купца уведе у посед, уз обавезу да пре предузимања ових радњи о томе писмено обавести властодавца због текућих обавеза. Дана 04.07.2017. године ГГ, као пуномоћник тужиоца је са туженим, као купцем, закључио предметни купопродајни уговор, у коме је као предмет наведена непокретност површине 265,21 м<sup>2</sup>, у сивој фази изграђености, за купопродајну цену од 200.000 евра, која је по констатацији у уговору предата на руке пуномоћнику и купац уведен у посед непокретности предајом кључева. Дана 02.07.2018. године у извршном поступку непокретност је продата умешачу на страни тужиоца, ББ као најповољнијем понуђачу.

Са полазиштем на наводе тужбе да пуномоћник супротно преузетој обавези тужиоца није обавестио о условима продаје, а да је некретнина требала бити продата за најмање 280.000 евра, нижестепени судови су одлуку којом је утврђена ништавост купопродајног уговора од 04.07.2017. године засновали на одредбама чланова 85. став 1, 89. став 1. и 91. Закона о облигационим односима, члана 19. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу у вези са чланом 103. став 1. Закона о облигационим односима. ГГ се туженом легитимисао као овлашћено лице за закључење

купопродајног уговора пуномоћјем од 28.06.2017. године, по чијој садржини је исплата купопродајне цене требала да се изврши на отворени рачун тужиоца, па по оцени другостепеног суда нису основани жалбени наводи да је тужени био савестан приликом закључења купопродајног уговора.

По оцени Врховног касационог суда, правилном применом материјалног права усвојен је тужбени захтев за утврђење ништавости купопродајног уговора од 04.07.2017. године.

Наводима ревизије истрајава се на становишту да је тужени био савестан купац, пошто је уговор закључио са овлашћеним лицем од стране власника непокретности и њему исплатио уговорену купопродајну цену. Тужени не спори да је упозорен од стране јавног бележника приликом овере уговора на правне последице решења о извршењу према Закону о извршењу и обезбеђењу, али је становишта да овакво упозорење нема значаја када је купопродајни уговор оверен, а он решење, односно закључак о забележби извршења није примио.

Изнето становиште овај суд не може прихватити. Наиме, по одредби члана 155. став 4. Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“ бр. 106/2015), важећој у време уписа забележбе решења о извршењу, овим уписом извршни поверилац стиче право да се намири из непокретности (право на намирење) и ако друго лице касније стекне својину на њој, док одредба члана 19. став 1. закона, на коју су се позвали нижестепени судови, прописује да нема правног дејства акт располагања на предмету извршења од дана достављања решења о извршењу. Дакле, када је дана 11.05.2017. године у јавној евиденцији непокретности извршена забележба решења о извршењу на предмету купопродајног уговора, те када је јавни бележник приликом солемнизације купопродајног уговора упозорио уговараче на правне последице ове забележбе по Закону о извршењу и обезбеђењу, тужени се не може позивати на сопствену савесност као разлог за искључење ништавости уговора.

Тужилац се, као уговорна страна, по члану 109. Закона о облигационим односима подношењем тужбе позвао на ништавост уговора, о којој је у даљем суд правилно водио рачуна по службеној дужности.

Одлука о трошковима првостепеног и жалбеног поступка правилно је заснована на члановима 153. став 1, 154. и 163. ставови 1 и 2. ЗПП.

Из изнетих разлога, одлука у ставу првом изреке, донета је на основу члана 414. став 1. ЗПП.

Тужени ревизијом побија и део другостепене пресуде садржан у другом ставу изреке, у делу којим је укинута првостепена пресуда због одлучивања о евентуалним тужбеним захтевима, супротно одредби члана 197. став 2. ЗПП. Пошто је одлука у овом делу другостепене пресуде повољна за туженог, он нема правни интерес за њено побијање у ревизијском поступку, па је на основу члана 410. став 2. тачка 4. ЗПП, одлучено као у ставу другом изреке.

Наводи одговора на ревизију нису били од утицаја на доношење одлуке овог суда, па је на основу чланова 165. став 1. и 154. ЗПП, одбијен захтев тужиоца за накнаду трошкова поступка по ревизији у ставу трећем изреке.

**Председник већа – судија  
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

За тачност отправка  
управитељ писарнице  
Марина Антонић