



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 7411/2023  
18.04.2024. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужлаца „Тамбан“ доо из Земуна, АА и ББ обојица из ..., чији је пуномоћник Борис Богдановић адвокат из ..., против тужене ВВ из ..., чији је пуномоћник Милинко Трифковић адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора и наплате хипотеке, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7211/19 од 28.10.2020. године, у седници одржаној дана 18.04.2024. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7211/19 од 28.10.2020. године, става другог изреке.

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 7211/19 од 28.10.2020. године у трећем, петом и шестом ставу изреке и предмет у том делу **враћа** другостепеном суду на поновно суђење.

## Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7211/19 од 28.10.2020. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужене и потврђена решења садржана у првом и другом ставу изреке пресуде Вишег суда у Београду П 1569/16 од 20.05.2019. године којима је дозвољено објективно преиначење тужбе, учињено поднеском од 31.01.2007. године и није дозвољено објективно преиначење противтужбе, учињено поднеском од 14.02.2017. године. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Београду П 1569/16 од 20.05.2019. године у трећем ставу изреке и одбијен тужбени захтев којим су тужиоци тражили да се утврди да је апсолутно ништав уговор о међусобним правима и обавезама поводом расељавања грађевинске локације, закључен дана 16.12.2004. године између тужиоца „Тамбан“ доо као инвеститора и тужилаца АА и ББ као хипотекарних дужника и сада покојног ГГ бившег из ..., чији је тужена правни следбеник. Ставом трећим изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Београду П 1569/16 од 20.05.2019. године у делу четвртог става изреке тако што је усвојен тужбени захтев тужене и обавезани тужиоци АА и ББ да допусте намирење потраживања тужене као правног следбеника хипотекарног повериоца - ГГ према дужнику „Тамбан“ доо у износу од 100.000 евра, и то из цене

постигнуте продајом заложене ствари - хипотековане непокретности, локала површине 28м<sup>2</sup>, првог са леве стране у згради број ... у ... улици у ..., саграђеној на катастарској парцели ... КО ..., сувласништво са по ½ идеалних делова хипотекарних дужника - тужилаца АА и ББ. Ставом четвртим изреке, укинута је пресуда Вишег суда у Београду П 1569/16 од 20.05.2019. године у преосталом делу четвртог става изреке којим је одбијен као неоснован противтужбени захтев тужене којим је тражила да се наложи јавна продаја хипотековане непокретности локала површине 28м<sup>2</sup>, првог са леве стране у згради број ... у ... улици у ..., саграђеној на парцели ... КО ..., сувласништво хипотекарних дужника - тужилаца АА и ББ са по ½ идеална дела, и противтужба у том делу одбачена. Ставом петим изреке, преиначено је решење о трошковима парничног поступка садржано у петом, шестом и седмом ставу изреке пресуде Вишег суда у Београду П 1569/16 од 20.05.2019. године тако што је одлучено да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка. Ставом шестим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 125/04 и 111/09 - ЗПП) који се у овом спору примењује сагласно члану 506. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 са каснијим изменама и допунама), Врховни суд је нашао да је ревизија тужилаца делимично основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Нису основани ревизијски наводи о учињеној битној повреди одредаба парничног поступка из тачке 12. става 2. наведеног члана. Другостепена пресуда садржи потпуне, јасне и непротивречне разлоге о свим битним чињеницама за одлуку о првом (основном) тужбеном захтеву, а не постоје ни други недостаци због којих се побијана пресуда у том делу не би могла испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, супруг тужене, сада покојни ГГ, имао је право коришћења на стану површине 58м<sup>2</sup> у улици ... у ... у приватној својини, као члан породичног домаћинства свог оца, након чије смрти је са члановима своје породице наставио са његовим коришћењем. Између тужиоца - привредног друштва и супруга тужене закључен је 16.12.2004. године уговор о међусобним правима и обавезама поводом расељавања грађевинске локације. Уговором је уговорена обавеза тужиоца - привредног друштва да свом саговорачу, као носиоцу станарског права, односно закупцу на означеном стану, обезбеди одговарајући стан површине 56,50м<sup>2</sup> на другом спрату зграде која ће се градити у улици ... број ... у ... и на којем ће он стећи својину. Извршење обавезе тужилац - привредно друштво је, за случај да сада покојом супругу тужене не буде предат у својину други стан до 15.07.2005. године, гарантовао износом од 100.000 евра (вредношћу стана површине 56,50м<sup>2</sup> на тој локацији) и конституисањем хипотеке на локалу површине 28м<sup>2</sup> у улици ... број ... у ..., у сувојини тужилаца - физичких лица. На основу тог уговора у јавне књиге уписана је хипотека на наведеном локалу ради обезбеђења потраживања сада покојног ГГ према тужиоцу - привредном друштву у износу од 100.000 евра. Одмах по закључењу уговора од 16.12.2004. године сада покојни ГГ и чланови његове породице иселили су се из стана

који су користили и преселили у изнајмљени стан који су, о трошку тужиоца - привредног друштва, требали да користе све до предаје у својину другог стана из тог уговора. Тужилац - привредно друштво је спорни уговор закључио као суинвеститор из уговора о заједничкој изградњи - суинвестирању од 06.07.2004. године, закљученог са инвеститором изградње пословног објекта у улици ... број ... у ... Уговор о заједничкој изградњи није реализован, а његови уговарачи су своје међусобне односе - потраживања и дуговања, регулисали уговором од 20.09.2005. године. Правноснажном пресудом П 3008/06 од 27.11.2007. године, донетом у спору по тужби сувласника стана у улици ... број ... у ..., утврђено је да тужени у том спору - сада покојни ГГ, нема право да у својству закупаца на неодређено време настави са коришћењем наведеног стана.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је утврдио ништавост уговора од 16.12.2004. године, са образложењем да сада покојни ГГ није могао располагати станом у улици ... број ... у ... као носилац станарског права - купац, тако што би уговорио прибављање другог стана у својину. По становишту тог суда, такво располагање је у супротности са општим правилима облигационог права која се односе на право купаца, правилима стварног права која се односе на стицање својине и одредбама Закона о становању који је био на снази у време закључења уговора. Из тих разлога, спорни уговор је ништав у смислу члана 103. Закона о облигационим односима, а због његове ништавости у целини није основан противтужбени - хипотекарни захтев.

Другостепени суд је, одлучујући о жалби тужене, преиначио првостепену пресуду тако што је одбио тужбени и делимично усвојио противтужбени захтев. По налажењу тог суда, оспореним уговором није располагано правом коришћења (трајног купа) стана, јер сада покојни ГГ то право није отуђио већ се обавезао да ће стан који користи напустити, а друга уговорна страна се обавезала да му пренесе у својину други стан, што није забрањено. С обзиром да тужиоци нису извршили обавезу из означеног уговора и правном претходнику тужене предали у својину други уговорени стан, нити исплатили новчани износ од 100.000 евра на име уговорне казне у смислу члана 270. став 1. Закона о облигационим односима, другостепени суд је закључио да је основан противтужбени захтев којим је тражено да се тужиоци - физичка лица обавезу да трпе намирење новчаног потраживања тужене продајом хипотековане непокретности.

Изложено правно становиште, у погледу одлуке о захтеву тужилаца за утврђење ништавости предметног уговора, прихвата и ревизијски суд.

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.

Не постоји пропис који би забрањивао сада покојном ГГ као носиоцу станарског права - купацу стана у приватној својини да се из тог стана исели и да уговори - прихвати понуду тужиоца, учињену ради остваривања његовог интереса (будуће изградње пословног објекта на локацији зграде у којој се налази стан који он користи) да му се у својину преда други стан. Зато оспорени уговор није противан принудним прописима, нити је њиме извршен промет станарског права, односно права купаца, како то погрешно сматра ревидент. Тим уговором сада покојни ГГ није пренео своје право купаца на тужиоца - привредно друштво, односно оно није на предметном стану

стекло било какво право, будући да имовинско-правне односе није разрешило са његовим власницима. Околност да уговор о заједничкој изградњи пословног објекта на локацији спорног стана није реализован, не чини основаним захтев тужилаца да се утврди ништавост спорног уговора.

Из наведених разлога, на основу члана 405. став 1. ЗПП, одлучено је као у првом ставу изреке.

Међутим, основани су наводи ревидента да о противтужбеном захтеву није могло бити одлучено без претходне одлуке о другом (евентуалном) тужбеном захтеву.

Тужиоци су поднеском од 31.01.2007. године преиначили тужбу тако што су, сагласно члану 191. став 1. ЗПП, истакли два тужбена захтева - за утврђење ништавости уговора од 16.12.2004. године, као први (основни) тужбени захтев и за раскид тог уговора, као други (евентуални) тужбени захтев. Ово преиначење дозвољено је решењем садржаним у првом ставу изреке првостепене пресуде које је постало правноснажно јер је другостепеном пресудом, у погледу те одлуке, одбијена жалба тужене. Првостепени суд о евентуалном тужбеном захтеву није одлучивао зато што је усвојио први (основни) тужбени захтев и одлучио о противтужбеном захтеву. Другостепени суд, међутим, у ситуацији када је преиначио првостепену пресуду у погледу одлуке о основном тужбеном захтеву, није могао одлучивати о противтужбеном захтеву без претходне одлуке о евентуалном тужбеном захтеву за раскид уговора којим је уговорена обавеза тужиоца - привредног друштва на исплату утврђеног новчаног износа за случај неизвршења обавезе предаје другог стана, обезбеђеног уписаном хипотеком на непокретности у сусвојини тужилаца - физичких лица.

Одлучујући о противтужбеном захтеву у таквој процесној ситуацији, другостепени суд је учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 361. став 1. ЗПП, на коју се указује наводима ревидента. Због тога је другостепена пресуда у том делу морала бити укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновно суђење - одлучивање о основаности жалбе тужене којом је првостепена пресуда побијана и у погледу одлуке о противтужбеном захтеву.

Следствено изложеном, на основу члана 406. став 1. ЗПП, одлучено је као у другом ставу изреке.

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

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић