



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 479/2017  
01.06.2017. године  
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Бранислава Босиљковића и Катарине Манојловић Андрић, чланова већа, у парници тужиоца „АА“ из ..., чији је пуномоћник Коста Милић адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Милутин Павловић адвокат из ... и ВВ из ..., ради утврђења ништавости и исељења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3358/16 од 08.12.2016. године, у седници већа одржаној дана 01.06.2017. године, донео је

### РЕШЕЊЕ

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3358/16 од 08.12.2016. године у делу првог става изреке којим је преиначена пресуда Основног суда у Новом Саду П 6912/12 од 31.05.2016. године у другом и трећем ставу изреке и ставу другом изреке, и у том делу предмет **враћа** другостепенем суду на поновно одлучивање о жалби тужене ББ.

### Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 6912/2012 од 31.05.2016. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев. Ставом другим изреке, утврђено је да је ништав и без правног дејства купопродајни уговор о куповини стана у изградњи број ..., пројектоване површине 36,90м<sup>2</sup>, на ... спрату ... објекта у ..., улица ... ..., на парцели ... КО ..., закључен дана 05.06.2012. године између туженог ВВ као инвеститора и продавца са једне стране и тужене АА као купца са друге стране, на ком уговору су уговорне стране овериле своје потписе пред Основним судом у Новом Саду Ов3 бр. ... дана 05.06.2012. године. Ставом трећим изреке, утврђено је да је ништава и без правног дејства заложна изјава од 01.08.2012. године коју је у својству заложног дужника потписао ВВ и пред Основним судом у Новом Саду оверио свој потпис под Ов1 бр. ... дана 02.08.2012. године, а у циљу обезбеђења потраживања повериоца ББ из ... као заложног повериоца по основу уговора о купопродаји стана у изградњи бр. Ов3 ... од 08.06.2012. године закљученог са ВВ, на износ од 900.000,00 динара са припадајућим законским затезним каматама а на основу које је дозвољен упис извршне вансудске хипотеке на праву коришћења на парцели ... КО ... у улици ... ..., на објекту у изградњи који гради ВВ као инвеститор на парцели ... КО ..., ... ..., а на основу правноснажног решења о одобрењу за изградњу бр. ... од 26.05.2009. године. Ставом четвртим

изреке, обавезана је тужена ББ да се исели из некретнине која је према главном пројекту носила ознаку стана број ... у изградњи, пројектоване површине 36,90м<sup>2</sup>, на ... спрату вишестамбене зграде на парцели ... КО ..., у ... у улици ... ..., а која некретнина је, према нацрту посебних делова зграде број ... .. од 01.06.2013. године израђеног од стране ГГ, описана и нумерисана као стан број ... вангрунтовно власништво тужиоца, којег је тужилац стекао на основу купопродајног уговора од 21.06.2010. године који је као купац закључио са „ДД“ из ... као продавцем, а на ком уговору су уговорне стране овериле своје потписе пред надлежним судом под бр. Ов3 ... дана 20.07.2010. године, а коју некретнину је „ДД“ стекао по правном основу куповине од инвеститора ВВ по основу уговора о купопродаји од 30.10.2009. године на којем су уговорне стране овериле своје потписе пред Општинским судом у Новом Саду под бр. Ов1 ... дана 02.11.2009. године и анекса 1 уговора о купопродаји од 21.06.2010. године на којем су уговорне стране овериле своје потписе пред Основним судом у Новом Саду под бр. Ов3 ... дана 20.07.2010. године, те да ову некретнину слободну од свих лица и покретних ствари преда тужиоцу у посед и на слободно коришћење и располагање, у року од 15 дана од дана доношења пресуде под претњом извршења. Ставом петим изреке, обавезан је тужилац да адвокату Срђану Просеници, као привременом заступнику, на име заступања тужене ББ исплати износ од 24.000,00 динара у року од 15 дана под претњом извршења. Ставом шестим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно, на име трошкова поступка, исплате износ од 356.850,00 динара са законском затезном каматом од 31.05.2016. године до исплате у року од 15 дана под претњом извршења.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3358/16 од 08.12.2016. године, ставом првим изреке, жалба је делимично усвојена и делимично одбијена а пресуда Основног суда у Новом Саду П 6912/12 од 31.05.2016. године преиначена тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је ништав и без правног дејства уговор о куповини стана број ... пројектоване површине 46,90м<sup>2</sup>, на ... спрату ... објекта у ..., улица ... .. саграђеног на парцели ... КО ..., који је закључен 05.06.2012. године између туженог ВВ као инвеститора и продавца са једне стране и тужене ББ као купца са друге стране, на ком су уговорне стране овериле потписе пред Основним судом у Новом Саду под бројем Ов.3. ... дана 05.06.2012. године, и захтев којим је тражено да се утврди да је ништава и без правног дејства заложна изјава од 01.08.2012. године на којој је, у својству заложног дужника, тужени ВВ оверио свој потпис пред Основним судом у Новом Саду под бројем Ов.1 ... дана 02.08.2012. године у циљу обезбеђења потраживања ББ као заложног повериоца, на основу уговора о куповини стана у изградњи Ов.3 број ... од 08.06.2012. године закљученог са ВВ, на износ од 900.000,00 динара, са припадајућом законском затезном каматом, а на основу које је дозвољен упис извршне вансудске хипотеке на праву коришћења на парцели ... КО ... у улици ... .. на објекту у изградњи који ВВ као инвеститор гради на парцели број ... КО ..., ... .., а на основу правноснажног решења о одобрењу за изградњу број ... од 26.05.2009. године, док је у преосталом побиијаном усвајајућем делу и делу одлуке о трошковима парнице (ставови четири и шест изреке) иста пресуда потврђена. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да

туженој ББ накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 90.600,00 динара у року од 15 дана.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену - дела којим је преиначена пресуда првостепеног суда, тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужена ББ је поднела одговор на ревизију.

Одлучујући о основаности ревизије, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“, број 72/11 ... 55/14 - ЗПП), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ВВ је био инвеститор изградње зграде у улици ... (раније ...) у .... Тужена ББ као купац је са туженим ВВ као продавцем закључила 05.03.2007. године предуговор о купопродаји стана у изградњи површине 31,21м<sup>2</sup> на ... спрату ... зграде у улици ... број ...-... у ... (означеног као стан ...). Потписи уговарача на предуговору нису оверени од стране суда. Изградња зграде започета је у другој половини 2009. године. Извођач грађевинских радова било је „ДД“ из ... . Тужени ВВ није имао новца за куповину грађевинског материјала и плаћање радова извођачу, због чега се са директорима тужиоца и привредног друштва - извођача радова договорио да се грађевински материјал набавља од тужиоца и плати новцем оствареним продајом станова у згради или компензацијом - предајом стана. С тим у вези, између туженог ВВ као продавца и привредног друштва - извођача радова као купца закључен је уговор Ов ... од 02.11.2009. године о продаји стана број ... површине 36,96 м<sup>2</sup> на ... спрату стамбеног објекта у улици ... .. у ..., по цени од 790 по једном м<sup>2</sup>, за коју је у самом уговору констатовано да је исплаћена. Анексом тог уговора Ов ... од 27.07.2010. године тужени ВВ се обавезао да стан - предмет уговора о продаји Ов ... од 02.11.2009. године, преда у посед новом купцу - тужиоцу, који је истог дана са „ДД“ из ..., као продавцем, закључио уговор Ов ... о продаји стана број ... у улици ... .. у ... по цени исплаћеној компензацијом тужиоцевих потраживања од продавца, и уговорено да ће тужиоца у посед стана по завршетку изградње увести инвеститор - тужени ВВ. Тужилац је у посед стана ступио крајем 2010. године, тако што је директор привредног друштва - извођача радова у присуству инвеститора - туженог ВВ, директору тужиоца предао кључеве. Извођач радова је почетком 2011. године прекинуо градњу и повукао обезбеђење градилишта које је ангажовао. Пошто тужени ВВ није ангажовао ново обезбеђење, грађевина је извесно време била необезбеђена. Половином 2011. године директор тужиоца је обишао стан и на вратима затекао залепљену цедуљу са бројем телефона ЂЂ - сина тужене ББ. На његов позив јавио се ЕЕ - отац ЂЂ и супруг тужене ББ, и у том разговору саопштио директору тужиоца да је тај стан његова супруга купила од туженог ВВ још током 2007. године. Тужени су 05.06.2012. године закључили уговор о купопродаји стана (означеног бројем ...), на којем су потписи уговарача истог дана оверени код суда, под Ов ... . У уговору је констатовано да је уговорена цена од 900.000,00 динара исплаћена у целости и да је купац - тужена ББ преузела

стан у виђеном, сировом, стању и обавезала се да ће га завршити о свом трошку. Предмет свих наведених уговора је исти стан који се налази на ... спрату зграде ... од долазног степеништа, .... из правца степеништа. Приликом увођења тужене ББ у посед стан је затечен без улазних врата, које је тужена поставила о свом трошку. У договору са новим извођачем радова та врата је скинуо директор тужиоца и поставио нова. Тим поводом тужена ББ је против тужиоца покренула државински спор који је правноснажно окончан одлуком о одбијању њеног тужбеног захтева. Тужени ВВ је 01.08.2012. године сачинио заложну изјаву Ов ... од 02.08.2012. године којом је туженој ББ дао безусловну и неопозиву сагласност за упис извршне вансудске хипотеке на праву коришћења катастарске парцеле ... КО ... и објекту који гради на том земљишту, ради обезбеђења њеног потраживања из уговора о купопродаји Ов ... од 05.06.2012. године у износу од 900.000,00 динара, за случај да јој до 01.06.2013. године не буде омогућена укњижба права својине на стану. Тужена ББ је на основу наведене заложне изјаве поднела 03.08.2012. године захтев за упис хипотеке, а 06.06.2014. године извршен је упис забележбе првенства реда за будући упис. Тужени ВВ је 07.11.2013. године дао и оверену писмену изјаву којом потврђује да је тужена ББ стекла право својине на стану по купопродајном уговору од 05.06.2012. године, а у парници коју је против њега покренула тужена признао је тужбени захтев. Правноснажном пресудом Основног суда у Новом Саду П 1430/14 од 25.02.2014. године утврђено је право својине тужене ББ на спорном стану. Тужена ББ се од почетка 2015. године налази у поседу стана.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је утврдио ништавост уговора о купопродаји Ов ... од 05.06.2012. године и заложне изјаве Ов ... од 02.08.2012. године, и обавезао тужену ББ да се исели из стана и преда га тужиоцу. По налажењу тог суда, који се позива на начело савесности и поштења и начело забране злоупотребе права, спорни купопродајни уговор је ништав јер тужени ВВ није могао располагати станом на којем није био власник, док је ништавост његове заложне изјаве директна последица ништавости означеног купопродајног уговора зато што је изјава дата као средство обезбеђења потраживања тужене ББ из тог уговора.

Другостепени суд је, одлучујући о жалби тужене ББ, преиначио првостепену пресуду у делу којим је одлучено о ништавости спорног уговора и заложне изјаве, тако што је ове тужбене захтеве одбио. По схватању тог суда, спорни купопродајни уговор није ништав правни посао јер је закључен у форми прописаној чланом 4. став 1. тада важећег Закона о промету непокретности, а не постоји ни један разлог за његову ништавост у смислу члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, док из утврђених чињеница не произилази неки разлог за ништавост заложне изјаве туженог ВВ којом иначе није повређено ниједно тужиочево право, пошто упис вансудске хипотеке није извршен.

По налажењу Врховног касационог суда, основано се ревизијом тужиоца указује да је другостепени суд у овом случају погрешно применио материјално право и да је зато пропустио да цени све чињенице битне за одлуку о тужбеним

захтевима за утврђење ништавости купопродајног уговора и заложне изјаве туженог ВВ.

Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима је прописано 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. Начело савесности и поштења је део јавног поретка и добрих обичаја, па зато не може бити занемарено при оцени пуноважности правних послова. Одредбом члана 12. Закона о облигационим односима изричито је прописано да су у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа странке дужне да се придржавају начела савесности и поштења. Ово начело се јавља као последица уске повезаности морала и права, тако што као нека врста стандарда допуњује и заједно са нормама позитивног права регулише одређене односе, зато што и оно што није забрањено може да не буде поштено.

У конкретном случају другостепени суд је, одлучујући о жалби тужене ББ, ово начело ценио само при утврђењу који од купаца из више закључених уговора о купопродаји истог стана има јачи правни основ, односно само у погледу правилности одлуке о тужбеном захтеву којим је тражено исељење тужене ББ из предметног стана. Међутим, пропустио је да исто начело примени и код оцене пуноважности оспореног уговора о купопродаји, узимајући у обзир све утврђене чињенице у погледу времена закључења тог уговора и знања тужених да је стан који је предмет тог уговора већ био предмет раније закљученог уговора о купопродаји. Због тога се за сада не може прихватити закључак другостепеног суда да не постоји ни један разлог за ништавост спорног уговора о купопродаји из члана 103. став 1. Закона о облигационим односима.

Исти пропуст другостепени суд је учинио и у погледу одлуке о захтеву за утврђење ништавости заложне изјаве туженог ВВ. Заложну изјаву може дати само власник непокретности, у смислу члана 14. Закона о хипотеци. С`тога је, у ситуацији када је тужени ВВ дао заложну изјаву у корист тужене ББ, иако је већ извршио пренос права на спорном стану, било нужно ценити савсност тужених, нарочито хипотекарног повериоца у погледу њеног сазнања да је пре давања заложне изјаве том непокретношћу већ располагао од стране даваоца те изјаве. Није прихватљив закључак другостепеног суда да спорном заложном изјавом није повређено ни једно тужиочево право зато што упис хипотеке није извршен, с`обзиром да нису узете у обзир све околности случаја - да је реч о згради у изградњи која није уписана у катастар непокретности и да је, по захтеву тужене ББ за забележбу хипотеке на основу спорне заложне изјаве, у листу непокретности ... КО ... извршен упис забележбе првенства за будући упис.

Из наведених ралога, побијана нижестепена пресуда је морала бити укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновно одлучивање о жалби тужене ББ.

У поступку поновног одлучивања о жалби другостепени суд ће, имајући изложено у виду, на основу утврђених чињеница оценити правилност првостепене пресуде у погледу одлука о тужбеним захтевима за утврђење ништавости купопродајног уговора који су тужени закључили и ништавости заложне изјаве туженог ВВ, са аспекта законом прописаног начела савесности и поштења као дела јавног поретка и добрих обичаја, у вези са цитираном одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима.

Укинута је и одлука о трошковима поступка по жалби, јер зависи од коначног исхода тог поступка.

Сходно изложеном, на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено као у изреци.

**Председник већа - судија  
Бранислава Апостоловић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић