



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
Прев 742/2021  
24.02.2022. године  
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић, Татјане Миљуш, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог Предузеће за прераду, промет и експорт-импорт Виго ДОО Врање, Власинска број 12, чији је пуномоћник Младен Васић, адвокат у ..., против туженог-противтужиоца ДП Борели Производња обуће, унутрашња и спољна трговина Сомбор - у стечају, чији је пуномоћник Горица Марков, адвокат у ..., ради иселења и предаје по тужби и утврђења по противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца-противтуженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 8Пж 1042/21 од 25.08.2021. године, у седници већа одржаној 24.02.2022. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

Дозвољава се посебна ревизија тужиоца-противтуженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда 8Пж 1042/21 од 25.08.2021. године.

**УСВАЈА СЕ** ревизија тужиоца-противтуженог, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Привредног суда у Сомбору П 201/2019 од 10.11.2020. године и пресуда Привредног апелационог суда 8Пж 1042/21 од 25.08.2021. године и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Привредни апелациони суд је донео пресуду 8Пж 1042/21 дана 25.08.2021. године којом је одбио као неосновану жалбу тужиоца-противтуженог и потврдио пресуду Привредног суда у Сомбору П 201/2019 од 10.11.2020. године, у целости, те одбио захтев тужиоца-противтуженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Пресудом Привредног суда у Сомбору П 201/2019 од 10.11.2020. године је одбијен тужбени захтев тужиоца-противтуженог да се обавезе тужени-противтужилац да испразни од лица и ствари пословни простор који се налази у ... у Улици ... број ..., укупне површине 75 м<sup>2</sup>, на катастарској парцели број .. уписан у лист непокретности број .. КО ... и да исти преда тужиоцу-противтуженом, одбијен приговор литиспенденције који је тужилац истакао у вези противтужбеног захтева да се утврди право коришћења у корист туженог-противтужиоца, утврђено да тужени-противтужилац има право коришћења на пословном простору који се води у листу непокретности број .. КО ..., зграда трговине, саграђена на парцели број ..., објекат број 1 – зграда трговине површине 58 м<sup>2</sup> и објекат број 2 - зграда трговине површине 17м<sup>2</sup>,

који објекти се налазе у ... у Улици ... број .. и обавезан тужилац-противтужени да трпи да се тужени-противтужилац на предметној непокретности упише као носилац права коришћења на објектима у мешовитој својини, и обавезан је тужилац-противтужени да туженом-противтужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 93.300,00 динара.

Против наведене правноснажне другостепене пресуде тужилац-противтужени изјавио је благовремену посебну ревизију, позивом на одредбе члана 404. Закона о парничном поступку, због потребе за разматрањем питања од општег интереса, у интересу равноправности грађана и ради уједначавања судске праксе, којом побија пресуду због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је ценио потребу за посебном ревизијом по одредби члана 404. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/2011 ... 18/2020) и одлучио да дозволи посебну ревизију, због потребе за уједначавањем судске праксе.

Испитујући побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку ревизијски суд је закључио да је ревизија тужиоца-противтуженог основана.

Према чињеничном стању на основу кога су нижестепени судови одлучили о тужбеном и о противтужбеном захтеву, тужилац-противтужени је као купац закључио уговор о продаји дана 24.10.2014. године са предузећем за трговину Holly ДОО Београд, као продавцем, којим је тужиоцу-противтуженом продата непокретност – пословни простор који се налази у ... у Улици ... број .., а који чини продајни простор површине 58 м<sup>2</sup> и магацински простор од 17 м<sup>2</sup>, на катастарској парцели број .. уписаној у лист непокретности број .. КО ... . Овај пословни простор предмет је спора у овој парници. Уговор је закључен у форми јавнобележничког записа сачињеног у Основном суду у Врању под ОПУ: 54-214. На основу тог уговора је тужилац-противтужени уписан у катастру непокретности као титулар права својине на непокретности у ... у Улици ..., на згради број 1 – зграда трговине у мешовитој својини површине 58м<sup>2</sup> и на згради број 2 – зграда трговине у мешовитој својини површине 17м<sup>2</sup>, који објекти су изграђени на земљишту у државној својини, са правом коришћења у корист тужиоца. Продавац Holly ДОО Београд је непокретност стекао по основу уговора о купопродаји кога је закључио са Борово ДД Вуковар као продавцем дана 21.12.2007. године, овереним код Трећег општинског суда у Београду под Ов 9336/07, којим је продавац продао непокретност као „изванкњижни власник“. Првостепени суд је утврдио да је тај уговор био основ уписа Holly ДОО Београд у надлежном катастру. Овде тужени-противтужилац је покренуо парницу пред Привредним судом у Лесковцу тужбом за утврђење да је ништав уговор о продаји непокретности закључен између Борово ДД Вуковар и Holly ДОО Београд од 21.12.2007. године Ов 9336/07, и ради утврђења да овде тужени-противтужилац има право коришћења на истој непокретности, те да Holly ДОО Београд трпи да се овде тужени-противтужилац упише као носилац права коришћења на истој непокретности. Тај поступак се води код Привредног апелационог суда под Пж 3552/16 и у прекиду је од 10.08.2016. године. Тужени у том поступку су Борово ДД Вуковар и Holly ДОО Београд. Holly ДОО предузеће за трговину ДОО Нови Сад брисан је из регистра 08.09.2020. године.

У овом поступку је тужени-противтужилац тужбеним захтевом тражио и утврђење да је апсолутно ништав уговор о продаји непокретности закључен 24.10.2014.

године у форми јавнобележничког записа број ОПУ: 54-214 у Основном суду у Врању, о ком тужбеном захтеву је у односу на тужиоца-противтуженог Виго ДОО Врање правоснажно одлучено тако што је одбијен противтужбени захтев туженог-противтужиоца за утврђење апсолутне ништавости наведеног уговора, пресудом Привредног апелационог суда Пж 4703/17 од 03.10.2019. године. Након тога је тужени-противтужилац поднео нову тужбу у односу на тужиоца-противтуженог и туженог Holly Предузеће за трговину ДОО Нови Сад, као нужних супарничара, ради утврђења ништавости уговора кога су закључили о продаји непокретности 24.10.2014. године, ОПУ: 54-214 Основног суда у Врању. Међутим, прекинут је поступак по противтужби по захтеву за утврђење ништавости тог уговора, како наводи првостепени суд у односу на правно лице туженог Holly Предузеће за трговину ДОО Нови Сад. Међутим, према стању у списима предмета, решењем Привредног суда у Сомбору П 201/2019 од 08.10.2020. године прекинут је поступак по противтужби туженог-противтужиоца у делу којим тражи да се утврди да је апсолутно ништав уговор од 24.10.2014. године у односу на оба тужена по противтужби.

Неспорна је чињеница да је тужени-противтужилац у поседу предметног пословног простора, а тужилац-противтужени је дописом од 17.11.2014. године тражио да се из истог исели. Тужени-противтужилац је настао организовањем у друштвено предузеће дела пословних јединица некадашњег друштвеног предузећа – Југословенског комбината гуме и обуће „Борово“ из Републике Хрватске, које пословне јединице су се налазиле на територији Републике Србије, у складу са Уредбом о организовању дела предузећа чије је седиште на територији Републике Словеније, Републике Босне и Херцеговине и Републике Хрватске, које је након спроведених статусних промена овде тужени-противтужилац, над којим је отворен поступак стечаја 15.07.2016. године.

Првостепени суд је решио као претходно правно питање у смислу члана 12. Закона о парничном поступку о пуноважности уговора кога су закључили тужилац-противтужени и у овој парници противтужени Holly ДОО Београд, и о пуноважности уговора које је закључио Holly ДОО Београд са продавцем Борово ДД Вуковар. Другостепени суд је сматрао да је правилно првостепени суд за потребе овог парничног поступка као претходно правно питање решио питање пуноважности наведених уговора.

Приступ нижестепених судова решавању претходног правног питања за одлуку о основаности тужбеног захтева тужиоца-противтуженог, који са позиције носиоца права својине уписаног у катастар непокретности захтева од туженог-противтужиоца предају поседа на непокретности, а и за одлуку о основаности противтужбеног захтева, за утврђење стварних права туженог-противтужиоца – је погрешан. Ово зато, што су оба уговора, и уговор о продаји предметне непокретности кога су закључили Борово ДД Вуковар као продавац и Holly ДОО Београд као купац, и уговор о продаји исте непокретности између Holly ДОО Београд као продавца и тужиоца-противтуженог као купца - произвели правно дејство. На основу тих уговора је и Holly ДОО Београд и коначно тужилац-противтужени уписан као власник спорне непокретности у катастру непокретности. У таквом случају, постоји неопходност да се ништавост уговора констатује судском одлуком. У таквој ситуацији се о ништавости уговора не може одлучивати као о претходном правном питању за потребе једне парнице, већ на начин који производи правно дејство *erga omnes*, односно тако да се на основу пресудом утврђене ништавости уговора може променити власник спорне непокретности у

катастру непокретности. Овакво правно становиште изражено је у бројним правноснажним судским одлукама. Исказано је и у одлукама Уставног суда, на пример Уж 53/2015 донетој 17. новембра 2016. године. Првостепени суд ће бити у позицији да расправи да ли иза Holly ДОО Београд постоји правни следбеник, па ако не постоји, онда је процесна заједница потпуна између тужиоца-противтуженог Виго ДОО Врање и туженог-противтужиоца ДП Борели Производња обуће, унутрашња и спољна трговина Сомбор - у стечају, за пресуђење о противтужбеном захтеву туженог-противтужиоца за утврђење ништавости уговора између Виго ДОО Врање и Holly ДОО Београд. То питање није правноснажно расправљено како то ревидент сматра по пресуди Пж 4703/17 од 03.10.2019. године Привредног апелационог суда. Ово зато, што је тада тужбени захтев за утврђење апсолутне ништавости уговора о продаји одбијен само у односу на Виго ДОО Врање у ситуацији када је постојао нужни супарничар Holly ДОО Београд, и управо због изостанка потпуне процесне заједнице нужних супарничара. Потом је тужба овде туженог-противтужиоца поднета против оба сауговарача, што је нова процесна заједница и када је престао да постоји Holly ДОО Београд, то је нова чињеница, у ком чињеничном склопу може бити настављен поступак и донета пресуда о тужбеном захтеву за утврђење ништавости уговора у односу на тужиоца-противтуженог као једину преосталу уговорну страну.

Питање пуноважности уговора на основу кога је тужилац-противтужени постао уписани титулар права својине на предметној непокретности није једино значајно питање за одлуку о тужбеном захтеву. Није расправљено питање савесности тужиоца-противтуженог код стицања права својине на предметној непокретности од продавца Holly ДОО Београд. Продавац је према утврђењу био уписани носилац права својине на објектима које је продао, али није расправљено да ли је био уписан и у време продаје непокретности тужиоцу-противтуженом. Према наводима туженог-противтужиоца у овој парници које образлаже првостепени суд, Holly ДОО Београд је довео у заблуду овде тужиоца-противтуженог тако што је у купопродајном уговору навео да поседује пословни простор и прећутао је чињеницу да се води спор за утврђивање ништавости купопродајног уговора по коме га је стекао. Дакле, потребно је расправити да ли је тужилац-противтужени био савестан код стицања права својине уписом у катастар непокретности на основу уговора са Holly ДОО Београд као продавцем непокретности. Према одредбама Закона о државном премеру и катастру непокретности („Службени гласник РС“ бр 72/2009 и 18/2010 и 65/2013) који је био на снази у време закључења уговора између тужиоца-противтуженог Holly ДОО Београд, о начелу поуздања, из члана 63., подаци о непокретностима уписаним у катастар непокретности су истинити и поуздани и нико не може сносити штетне последице због тог поуздања, што се према схватању овога суда односи и на податке о стварним правима на непокретностима.

Тужбеном захтеву тужиоца-противтуженог, који је уписани носилац права својине и који тужбеним захтевом иде за заштитом права да своју ствар држи, тужени-противтужилац супротставља противтужбени захтев за утврђењем да он има право коришћења на истој непокретности. Међутим, у време пресуђења о таквом противтужбеном захтеву, материјално право познаје право коришћења на предметима у јавној својини (Закон о јавном својини). Нижестепени судови нису расправили основаност противтужбеног захтева у контексту важећег материјалног права на дан пресуђења, када се о основаности противтужбеног захтева одлучује.

То су разлози због којих су првостепени и другостепена пресуда укинуте, по одредбама члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, како би у поновљеном поступку на основу мериторне одлуке о ништавости, односно пуноважности уговора на основу којих је тужилац-противтужени стекао право својине уписом у катастар непокретности, те на основу расправљених битних чињеница од којих, како је напред наведено, зависи основаност тужбеног захтева и утемељеност у позитивном праву противтужбеног захтева туженог-противтужиоца, била донета правилна одлука о тужбеном и о противтужбеном захтеву и на основу одредбе члана 165. став 3. Закона о парничном поступку и о трошковима целог поступка.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић