



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 1237/2022  
16.03.2022. године  
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиоца ДОО за промет и услуге РД "Фунд" Чачак, чији је пуномоћник Милан Босика, адвокат из ..., против тужених Предузећа за производњу, промет и услуге "Унипромет" д.о.о. Чачак, чији је пуномоћник Миодраг Алексић, адвокат из ... и АА из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог ПД "Унипромет" д.о.о. Чачак, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 336/21 од 27.04.2021. године, у седници одржаној 16.03.2022. године, донео је

### РЕШЕЊЕ

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 336/21 од 27.04.2021. године и предмет **ВРАЋА** том суду на поновно суђење.

### Образложење

Пресудом Основног суда у Чачку П 30/18 од 26.09.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се према туженима утврди да је он искључиви власник и држалац пословног простора и то: изграђену на к.п. бр. ... КО ..., зграда бр. ..., број посебног дела 9 у подрумском делу у површини од 206,10 м<sup>2</sup>, а у приземном делу 44,51 м<sup>2</sup>, чија је укупна површина 255 м<sup>2</sup>; изграђеног на к.п. бр. ... КО ..., зграда бр. ..., број посебног дела 8 у приземљу, пословни простор у површини од 31 м<sup>2</sup>, што су тужени дужни да признају, допусте и трпе да се тужилац убележи у јавним књигама о непокретностима при РГЗ СКН, као искључиви власник пословног простора изграђеног на к.п. бр. ... КО ..., зграда бр. ..., број посебног дела 9, у подрумском делу површине од 206,10 м<sup>2</sup>, а у приземном делу 44,51 м<sup>2</sup>, чија је укупна површина 255 м<sup>2</sup> и пословног простора изграђеног на к.п. бр. ... КО ..., зграда бр. ..., број посебног дела 8, у приземљу, пословни простор у површини од 31 м<sup>2</sup>, а да уговор о купопродаји непокретности Ов бр. .../... од 01.08.2013. године, оверен код Основног суда у Чачку, Судска јединица у Горњем Милановцу, закључен између АА из ... као продавца и предузећа за производњу, промет и услуге "Унипромет" д.о.о. Чачак, као купца непокретности, не производи правно дејство у односу на тужиоца ДОО за промет и услуге РД "Фунд" Чачак, као неоснован. Ставом другим изреке, тужилац је обавезан да првотуженом на име трошкова парничног поступка плати износ од 255.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде па до исплате.

Апелациони суд у Крагујевцу је, пресудом Гж 336/21 од 27.04.2021. године, ставом првим изреке, укинуо пресуду Основног суда у Чачку П 30/18 од 26.09.2018.

године и пресудио тако што је усвојио тужбени захтев тужиоца, па је према туженима утврдио да је он искључиви власник и држалац пословног простора и то: изграђеног на к.п. бр. ... КО ..., зграда бр. ..., број посебног дела 9 у подрумском делу у површини од 206,10 м<sup>2</sup>, а у приземном делу 44,51 м<sup>2</sup>, чија је укупна површина 255 м<sup>2</sup>; изграђеног на к.п. бр. ... КО ..., зграда бр. ..., број посебног дела 8 у приземљу, пословни простор у површини од 31 м<sup>2</sup>, што су тужени дужни да признају, допусте и трпе да се тужилац убележи у јавним књигама о непокретностима при РГЗ СКН, као искључиви власник пословног простора изграђеног на к.п. бр. ... КО ..., зграда бр. ..., број посебног дела 9, у подрумском делу површине од 206,10 м<sup>2</sup>, а у приземном делу 44,51 м<sup>2</sup>, чија је укупна површина 255 м<sup>2</sup> и пословног простора изграђеног на к.п. бр. ... КО .., зграда бр. ..., број посебног дела 8, у приземљу, пословни простор у површини од 31 м<sup>2</sup>, а да уговор о купопродаји непокретности Ов бр. .../... од 01.08.2013. године, оверен код Основног суда у Чачку, Судска јединица у Горњем Милановцу, закључен између АА из ... као продавца и предузећа за производњу, промет и услуге "Унипромет" д.о.о. Чачак, као купца непокретности, не производи правно дејство у односу на тужиоца. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка плате износ од 497.850,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени ПД "Унипромет" д.о.о. Чачак је изјавио благовремену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку и утврдио да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени АА је истовремено и законски заступник тужиоца ДОО за промет и услуге РД "Фунд" из Чачка, а уједно је и претходни власник предметних непокретности. Тужени АА је тужиоцу (свом предузећу) продао предметне непокретности уговором о купопродаји Ов .../... од 23.09.2008. године, на основу ког тужилац није уписао своје право својине на предметним непокретностима. На предметним локалима била је уписана хипотека по основу уговора о кредиту који је тужени АА закључио са банком, па је он тражио од власника фирме "Унипромет" да измири његов дуг према банци, како би била спречена продаја предметних локала "у бесцење". Због тога су тужени закључили уговор о купопродаји непокретности ОвЗ .../... од 01.08.2013. године, који за предмет има предметне локале. Уговорено је да продавац (АА), има право да, као држалац, остане у предметним непокретностима до 31.12.2013. године. Тужени "Унипромет" д.о.о. Чачак се 02.06.2014. године, обратио туженом АА, захтевом за предају у посед предметних непокретности пошто их он није предао купцу (том туженом) како се обавезао уговором. Пошто тужени АА није испунио своју уговорну обавезу (да преда непокретности које су предмет уговора о купопродаји) "Унипромет" д.о.о. Чачак је Основном суду у Чачку поднео тужбу 24.12.2014. године, против туженог АА из ..., ради испражњења предметног пословног простора и предаје истог у посед предузећу "Унипромет". Тужбу у овој парници тужилац ДОО за промет и услуге РД "Фунд" из

Чачка, је против туженог предузећа "Унипромет" д.о.о. Чачак и АА из ..., поднео тврдећи да њему припадају непокретности које су предмет парнице пред Основним судом у Чачку по тужби тужиоца "Унипромет" д.о.о. Чачак против туженог АА из ..., за чинидбу (испражњење пословног простора), а на основу уговора о купопродаји од 23.09.2008.године.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је тужбени захтев тужиоца одбио јер је закључио да је тужени предузеће "Унипромет" д.о.о. Чачак, савестан стицалац предметних непокретности имајући у виду да је, као њихов власник у моменту закључења уговора о купопродаји од 01.08.2013. године, био уписан тужени АА и да је за потребе овере тог уговора, тужени АА приложио и оверену писану сагласност свог брачног друга, ББ, у смислу члана 29. Закона о облигационим односима, којим се она саглашава са продајом спорне имовине. Првостепени суд је закључио да тужено предузеће није знало нити могло да зна да је тужени АА, као физичко лице, предметне непокретности већ раније отуђио у корист тужиоца, чији је он власник, па је тако тужени АА, „нарушио начело савесности и поштења вешто прикривајући да је ранијим уговором спорне непокретности већ отуђио у корист свог предузећа“. По мишљењу првостепеног суда, понашање туженог АА било је срачунато на манипулисање, јер је неуверљив његов исказ да упис права својине на тужиоца, чији је он власник, на основу првобитно закљученог уговора није убележио у јавне књиге само због тога што за то није имао времена, пошто је између два предметна уговора прошло пет година. По мишљењу првостепеног суда, тужено предузеће није знало и није могло знати да постоји ранији уговор из разлога што је тужени АА своје право својине доказао изводом из јавне књиге и у свему се понашао као власник непокретности које су предмет продаје, па је првостепени суд закључио да је тужбени захтев тужиоца неоснован, из разлога што је тужено предузеће стекло право својине на спорној непокретности на основу законитог правног посла, уписом у јавну књигу, у смислу одредбе члана 33. Закона о основама својинско-правних односа. По мишљењу првостепеног суда, тужилац не може да оствари корист из свог несавесног поступања нити суд таквом поступању може да пружи заштиту.

Другостепени суд је, супротно томе, након одржане расправе на којој је поново саслушао парничне странке, закључио да тужено предузеће "Унипромет" д.о.о. Чачак, није савестан купац, јер је могло да зна да је тужилац држалац спорних непокретности по раније закљученом уговору са власником непокретности, туженим АА, пошто је тужилац, као ранији купац, испољавао своје право према купљеној непокретности тако што их је непрекидно користио од 2008. године, а што је било видљиво трећим лицима, па и туженом предузећу.

По оцени Врховног касационионог суда, одлука другостепеног суда заснована је на погрешној примени материјалног права, због чега је чињенично стање непотпуно утврђено.

Одредбом члана 20. став 1. Закона о основама својинско-правних односа, прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. На основу правног посла, право својине на непокретности стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом, у смислу одредбе члана 33. истог Закона.

Једно од основних начела облигационих односа је начело савесности и поштења прописано одредбом члана 12. Закона о облигационим односима, тако што су у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа стране дужне да се придржавају начела савесности и поштења.

У конкретном случају, тужени АА је био претходни власник предметних локала, које је прво продао тужиоцу, предузећу чији је он законски заступник, уговором закљученим 23.09.2008. године, а потом га је продао туженом предузећу "Унипромет" д.о.о. Чачак, уговором закљученим 01.08.2013. године, на основу ког уговора се тужено предузеће и уписало као власник предметних локала. Тужилац туженом Предузећу није оспоравао право власништва на предметним непокретностима а тужбу за утврђење свог права власништва на њима поднео је након што је тужено предузеће, тужбом од 24.12.2014. године, тражило иселење законског заступника тужиоца, туженог АА, из тог пословног простора.

Код таквог стања ствари неразумљив је закључак другостепеног суда да је тужено Предузеће несавестан купац, који је знао да је тужилац власник предметних непокретности „па је искористио тешку финансијску ситуацију тужиоца која му је била позната приликом закључења спорног уговора“. Наиме, међу парничним странкама није било спорно да је тужено предузеће исплатило дуг туженог АА према банци, на основу ког је банка уписала своје заложно право – хипотеку на предметним непокретностима и да је то био разлог због ког је закључен уговор између тужених о купопродаји предметних непокретности од 01.08.2013. године. Поред тога, када се има у виду да је тужени АА уједно и законски заступник тужиоца и да је он био у државини предметних непокретности, неразумљив је закључак другостепеног суда да несавесност туженог предузећа следи из чињенице да је оно могло да зна да је тужилац власник предметних непокретности, односно да је тужени АА у њиховој државини у својству законског заступника тужиоца, а не у својству њиховог власника. При том је јасно да тужено предузеће "Унипромет" д.о.о. Чачак има јачи правни основ власништва у односу на тужиоца, пошто је његово право власништва уписано у јавне књиге, у смислу одредбе члана 33. Закона о основама својинско-правних односа. У погледу савесности уговарача по оба предметна уговора о купопродаји требало је да другостепени суд има у виду да је Основно јавно тужилаштво у Чачку, у предмету КТО 28/21 подигло оптужницу, 05.04.2021.године, против окривљених АА и ББ, „због постојања оправдане сумње да су извршили кривично дело превара у саизвршилаштву из члана 208 став 4. у вези става 1. у вези члана 33. Кривичног законика, тако што су у намери да себи и привредном друштву „РД Фонд“ д.о.о.Чачак, чији је једини члан окривљени АА, прибаве имовинску корист, лажним приказивањем и прикривањем чињеница довели у заблуду и одржавали у заблуди законског заступника оштећеног „Унипромет“ д.о.о. Чачак, тврдећи да је АА власник пословног простора који је предмет овог спора иако су знали да је окривљени АА ове непокретности већ продао свом привредном друштву „РД Фонд“ д.о.о Чачак“. На расправи пред другостепеним судом 06.04.2021.године пуномоћник туженог „Унипромет“ д.о.о.Чачак, је указао на постојање овог кривичног предмета и предложио другостепеном суду да у доказном поступку изврши увид у списе Кти 4/20 Основног суда у Чачку, указујући да није био у могућности да извођење тог доказа предложи раније док није подигнута оптужница. Другостепени суд није одлучио о том предлогу а евентуално оглашавање кривим туженог АА, за извршење кривичног дела на штету туженог „Унипромет“ д.о.о.Чачак,

у том кривичном предмету, било би од утицаја на оцену његове савесности, у смислу одредбе члана 13. Закона о парничном поступку.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је одлуку другостепеног суда укинуо имајући у виду да су тужени јединствени супарничари у смислу одредбе члана 210. Закона о парничном поступку, а укинута је и одлука о трошковима парничног поступка јер зависи од његовог исхода, у смислу одредбе члана 163. став 4. Закона о парничном поступку.

У поновном поступку, потребно је да другостепени суд, имајући у виду примедбе из овог решења, чињенично стање у потпуности и правилно утврди, како би имао могућност да, правилном применом материјалног права, донесе нову и закониту одлуку.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је одлуку као изреци донео применом одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа - судија  
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић