



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 15/2022
18.05.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Владимир Грујић, адвокат у ..., против туженог ББ ДОО ... и ВВ ДОО ..., чији је пуномоћник Жељко Томић, адвокат у ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 1 Пж 328/20 од 11.02.2021. године, у седници већа одржаној 18.05.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

Ревизија тужиоца се **ОДБИЈА** као неоснована у делу којим се побија пресуда Привредног апелационог суда 1 Пж 328/20 од 11.02.2021. године којим је потврђена пресуда Привредног суда у Новом Саду 9 П 135/2017 од 21.10.2019. године у одбијајућем делу у односу на туженог ВВ ДОО ... за утврђење да су ништави и без правног дејства Уговор о закупу закључен дана 15.11.2012. године, број овере Ов .../... Основни суд у Новом Саду и Уговор о купопродаји од 10.05.2013. године број овере Ов .../... Основни суд у Новом Саду, док се

ревизија **ДЕЛИМИЧНО УСВАЈА, УКИДАЈУ** пресуда Привредног апелационог суда 1 Пж 328/20 од 11.02.2021. године и пресуда Привредног суда у Новом Саду 9 П 135/2017 од 21.10.2019. године у одбијајућем делу за утврђење да је ништав и без правног дејства Уговор о купопродаји од 05.09.2016. године закључен између тужених и оверен пред јавним бележником Милицом Драгутиновић у ..., бр. ОПУ 1451/2016 и у делу одлуке о трошковима парничног поступка, и у том делу се предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Привредни суд у Новом Саду је донео пресуду 9П 135/2017 дана 21.10.2019. године, којом је одбио тужбени захтев тужиоца да се утврди да су ништави и без правног дејства Уговор о закупу закључен дана 15.11.2012. године између тужених, број овере Ов .../... Основни суд у Новом Саду, Уговор о купопродаји од 10.05.2013. године закључен између тужених (омашком написано: "тужиоца првог и другог реда"), ОВЗ 5736/2013 Основни суд у Новом Саду и Уговор о купопродаји од 05.09.2016.

године, закључен између тужених, оверен пред јавним бележником Милицом Драгутиновић у ... бр. ОПУ 1451/2016, и обавезао је тужиоца да друготуженом накнади трошкове поступка.

Привредни апелациони суд је донео пресуду 1Пж 328/20 дана 11.02.2021. године, којом је као неосновану одбио жалбу тужиоца и потврдио пресуду Привредног суда у Новом Саду 9 П 135/2017 од 21.10.2019. године.

Правноснажним решењем Привредног суда у Новом Саду 9П 2814/21 од 29.11.2021. године је утврђен прекид поступка у односу на првотуженог, као брисаног правног лица.

Против другостепене пресуде је благовремену и дозвољену ревизију изјавио тужилац, којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/2011 ... 18/2020) и утврдио да је ревизија делимично основана, а делимично неоснована.

Побијана пресуда је донета без битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на које ревизијски суд пази по службеној дужности. Нема битне повреде одредаба парничног поступка учињене пред другостепеним судом на које у ревизији указује тужилац. Ревидент истиче да је оно што се наводи о току поступка и доказима изведеним у поступку у супротности са садржином доказа, чиме указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 12. ЗПП, која није законом предвиђен основ за ревизију по одредби члана 407. Закона о парничном поступку. Исто се односи и на указивање на битну повреду одредаба парничног поступка у смислу члана 374. став 1. тачка 1., у вези члана 228.-231. ЗПП, односно у вези примене правила о доказивању, јер другостепени суд није изводио доказе, већ је прихватио за правилно утврђено чињенично стање од стране првостепеног суда. Такође, нема основа за истицање у ревизији битне повреде одредаба парничног поступка која би се састојала у пропуштању суда да одлучи на основу признања тужбеног захтева од стране првотуженог, јер се не ради о битној повреди одредаба парничног поступка учињеној пред другостепеним судом. Свакако, стоје разлози првостепене пресуде да се признањем тужбеног захтева од стране једног нужног и јединственог супарничара не стичу услови за усвајање тужбеног захтева у ситуацији када други нужни јединствени супарничар оспорава тужбени захтев. Стога нижестепени судови нису учинили битну повреду одредаба парничног поступка у смислу члана 374. став 1. у вези члана 210. Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању на основу ког су донете нижестепене пресуде, дана 15.11.2012. године директор првотуженог је дао писану изјаву којом дозвољава да се укњижи хипотека на непокретностима у власништву првотуженог, укњиженим у основном листу непокретности привремени број ... КО ..., парц.бр. ..., ради обезбеђења потраживања друготуженог у износу од 100.000 евра, са припадајућом каматом. Друготужени као зајмодавац, односно закупац са једне стране и првотужени као зајмопримац, односно закуподавац са друге стране закључили су

15.11.2012. године уговор о зајму и закупу, према којем друготужени даје на зајам првотуженом износ од 100.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, а зајмопримац прима на зајам овај новчани износ. Првотужени се обавезао да зајам врати у року од 5 година у 10 једнаких рата, почев од 01.06.2013. године, закључно са 01.12.2017. године и да плати камату на позајмљени новац у висини од 9% годишње. Првотужени се обавезао да пре пријема новца обезбеди хипотеку ради обезбеђења потраживања друготуженог по уговору о зајму. Истим уговором је предвиђено да првотужени као закуподавац даје у закуп друготуженом као закупцу део своје непокретности укњижене у основном листу непокретности привремени број ... КО ..., парц.бр. ..., а купац, друготужени узима у закуп исти део непокретности. Уговор се закључује на период од 5 година, а по протеку петогодишњег рока купац има право да одлучи да ли ће уговор продужити за још 5 година, те ће се на основу једностране писане изјаве закупца коју достави закуподавцу уговор продужити на период од 10 година. У првих 5 година трајања закупа купац није дужан да плаћа закупнину, односно закуп је без накнаде, а током других 5 година закупнина је одређена на 1.000 евра годишње. Уговорено је право прече куповине закупљене непокретности у корист друготуженог. Дана 15.11.2012. године је друготужени уплатио на рачун првотуженог 11.256.310,00 динара, по основу позајмице по наведеном уговору.

Уговором о купопродаји од 10.05.2013. године првотужени је продао друготуженом своје непокретности укњижене у основном листу непокретности бр. ... КО ..., парц.бр. .../..., за купопродајну цену од 60.000 евра. Једну половину купопродајне цене првотужени исплаћује на дан потписивања уговора, а другу половину ће платити тако што ће уместо првотуженог исплатити за изградњу трафостанице на парцели бр. .../... и прикључка на ту трафостаницу објеката са парцеле бр. .../... са контролним бројилом за те објекте. Остатак до пуне цене ће исплатити првотуженом. Уговором је дозвољена укњижба купца као власника непокретности непосредно на основу уговора.

Дана 05.09.2016. године је закључен уговор о купопродаји којим се констатује да су уговорне стране поверилац и дужник на основу уговора о зајму и закупу од 15.11.2012. године, по основу ког је на предметној непокретности уписано заложно право по основу ког је првотужени дужник и продавац, а друготужени је поверилац и купац. Непокретност која је предмет купопродаје, на којој постоји уписана хипотека ради обезбеђења хипотекарног повериоца за износ од 100.000 евра са припадајућом каматом од 15.11.2012. године, јесте парцела бр. .../... са објектима, све ближе одређено у уговору. Уговорена је купопродајна цена од 185.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања, од којег износа део од 128.000 евра је износ дуга продавца према купцу које се потражује по основу уговора од 15.11.2012. године о зајму и закупу, а остатак до пуног износа купопродајне цене плаћа се у два дела, на дан овере уговора и до 28.02.2017. године. Тај уговор је оверен пред јавним бележником Милицом Драгутиновић у ... под Оп 1451-2016 од 05.09.2016. године. Тужилац је један од оснивача првотуженог привредног друштва и заступао је првотуженог без ограничења. Органи друштва су били скупштина, управни одбор и директор друштва. Закључење наведених уговора од стране првотуженог није одобрено од стране скупштине друштва.

На основу тако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су одбили тужбени захтев полазећи од примене одредбе члана 103. став 1. Закона о облигационим односима и члана 470. Закона о привредним друштвима, на којој и тужилац заснива тужбу.

Правилно нижестепени судови закључују да предметни уговори нису ништави због околности да нису одобрени од стране скупштине првотуженог. Тако закључени правни послови нису ништави, већ рушљиви. Са тог разлога нема основа за њихову ништавост, што се тражи тужбеним захтевом. Предмети Уговора о закупу закљученог дана 15.11.2012. године, број овере Ов .../... Основни суд у Новом Саду и Уговора о купопродаји од 10.05.2013. године број овере Ов .../... Основни суд у Новом Саду су допуштени, а садржина уговора не упућује на противправност из одредбе члана 103. став 1. Закона о облигационим односима. Недоказаност исплате цене од стране друготуженог такође није разлог ништавости уговора од 05.09.2016. године.

Врховни касациони суд дели оцену нижестепених судова да се према конкретним околностима не стичу основи за ништавост предметних уговора због околности да скупштина првотуженог као уговорне стране није дала сагласност за закључење уговора, јер одредбе члана 470. члана 472. Закона о привредним друштвима за последицу не предвиђају ништавост, већ рушљивост. Одредбама члана 472. Закона о привредним друштвима прописане су последице повреде одредаба о располагању имовином велике вредности, тако да ако није прибављено одобрење скупштине у складу са чланом 470. и 471. тог закона, овлашћено лице може поднети тужбу за поништај правног посла располагања имовином велике вредности.

Стога је тужбени захтев који је усмерен на ништавост уговора са овог разлога, а не на његов поништај - неоснован.

Према утврђеним чињеницама нема разлога за ништавост уговора који су тужени закључили о зајму и закупу 15.11.2012. године, нити Уговора о купопродаји од 10.05.2013. године. При том, по тужби за утврђење ништавости суд по службеној дужности пази на разлоге ништавости уговора, како је то прописано одредбама члана 103. став 1. Закона о облигационим односима.

Међутим, за сада нису расправљене све битне чињенице од значаја за ваљаност, односно ништавост уговора кога су тужени закључили 05.09.2016. године, о продаји непокретности у својини првотуженог на којој је постојала конституисана хипотека ради обезбеђења потраживања друготуженог према првотуженом и у време закључења тог уговора. Према до сада утврђеним чињеницама произлази да је закључен уговор о продаји хипотековане непокретности којим се потраживање, иначе обезбеђено хипотеком, урачунава у отплату купопродајне цене. Није расправљено да ли је тако закључен уговор испунио услове за накнадни уговор у смислу одредбе члана 27. Закона о хипотеци, пре свега да ли је уговорен пренос својине на непокретности која је предмет хипотеке на повериоца уместо испуњења до тада доспелог дуга. Уколико дуг није био доспео, такав уговор био би супротан условима за закључење накнадног уговора из одредбе члана 27. Закона о хипотеци, и као такав ништав. Како нису расправљене те чињенице, о односу између доспелог хипотеком обезбеђеног дуга првотуженог према друготуженом и уговорене продаје хипотековане непокретности,

произлази да нису расправљене околности од значаја за закључак да ли је тако закључен уговор ваљан или ништав по наведеној одредби Закона о хипотеци. Због тога је и првостепена и другостепена пресуда укинута у делу којим је одбијен тужбени захтев за утврђење ништавости тог уговора, закљученог 05.09.2016. године између тужених и овереног пред јавним бележником Милицом Драгутиновић у ... бр. Оп бр. .../... и у том делу је предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење. Након што расправи битне чињенице о томе да ли је доспео ненамирен дуг обезбеђен хипотеком на непокретности која је предмет продаје у време закључења уговора о продаји исте непокретности, првостепени суд ће закључити да ли је и са овог аспекта предметни уговор правно ваљан, или је ништав, о којим околностима је суд дужан да води рачуна по службеној дужности. У поновљеном поступку судови ће одлучити о трошковима целог поступка.

Одлука је донета по одредбама члана 414, члана 416. став 2. и члана 165. став 3. Закона о парничном поступку.

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

За тачност отправка
управитељ писарнице
Марина Антонић