



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Прев 2205/2022  
07.06.2023. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш, Татјане Матковић Стефановић, Јасмине Стаменковић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца ДП „Борели“ Сомбор – у стечају, чији је пуномоћник Горица Марков, адвокат у ..., против тужених ДОО „АА“ ..., ..., чији је пуномоћник Јово Јапунца, адвокат у ... и „Агрофит МБМ“ ДОО Бачка Топола, чији је пуномоћник Катарина Закић, адвокат у ..., ради утврђења ништавости уговора, вредност предмета спора 600.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 2Пж 5287/18 од 18.12.2019. године, у седници већа одржаној 07.06.2023. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ПРИХВАТА СЕ** одлучивање о посебној ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 2Пж 5287/18 од 18.12.2019. године.

Ревизија се **УСВАЈА, ПРЕИНАЧУЈУ СЕ** пресуда Привредног суда у Суботици П 26/10 од 27.01.2010. године и пресуда Привредног апелационог суда 2Пж 5287/18 од 18.12.2019. године, тако што се утврђује да је Уговор о купопродаји непокретности оверен пред Општинским судом у Бачкој Тополи I Ов .../..., које се састоје од пословних просторија у пословно стамбеној згради ... број ..., у ..., укупне површине 120,65 м<sup>2</sup>, означене на катастарској парцели број ... КО ... – ..., уписане у Лист непокретности број ..., закључен 24.12.2007. године између туженог „АА“ ДД ..., ..., као продавца и туженог „Агрофит МБМ“ ДОО Бачка Топола, као купца – апсолутно ништав и да не производи правно дејство, и одбијају се захтеви тужених за накнаду трошкова парничног поступка.

Обавезују се тужени да тужиоцу ДП „Борели“ Сомбор – у стечају солидарно накнаде трошкове поступка по ревизији у износу од 18.000,00 динара, у року од 8 дана.

## Образложење

Привредни суд у Суботици је донео пресуду П 26/2010 дана 27.01.2010. године којом је одбио тужбени захтев да се утврди да је Уговор о купопродаји непокретности оверен пред Општинским судом у Бачкој Тополи под I Ов бр .../..., које се састоје од пословних просторија у пословно стамбеној згради ... број ..., у ..., укупне површине 120,65 м<sup>2</sup>, означене на катастарској парцели број ... КО ... – ..., уписане у Лист непокретности број ..., закључен 24.12.2007. године између првотуженог као продавца

и друготуженог као купца, апсолутно ништаван и да не производи правно дејство и захтев да се тужени обавезу да тужиоцу накнаде трошкове поступка, те је обавезао тужиоца да туженима накнади трошкове парничног поступка у износу од 88.500,00 динара.

Привредни апелациони суд је донео пресуду 2Пж 5287/18 дана 18.12.2019. године, којом је одбио жалбу тужиоца као неосновану и потврдио пресуду Привредног суда у Суботици П 26/2010 од 27.01.2010. године.

Против наведене другостепене правноснажне пресуде тужилац је изјавио ревизију позивајући се на одредбе члана 404. Закона о парничном поступку, са разлога потребе за уједначавањем судске праксе и разматрања правног питања од општег интереса и интереса равноправности грађана, чиме указује на разлоге за посебну ревизију из члана 395. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 125/04 и 111/09) по којим одредбама се води овај парнични поступак. Пресуду побија због погрешне примене материјалног права.

Привредни апелациони суд је допустио посебну ревизију тужиоца изјављену против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5287/18 од 18.12.2019. године, решењем 2Пж 5287/18 од 04.08.2022. године.

Оцењујући разлоге ревизије по одредби члана 395. и 396. Закона о парничном поступку, Врховни суд је прихватио одлучивање о ревизији тужиоца као изузетно дозвољеној, ради уједначавања судске праксе.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 399. Закона о парничном поступку и закључио да је ревизија тужиоца основана.

Побијана пресуда је донета без битних повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, али је донета погрешном применом материјалног права.

Према утврђеном чињеничном стању првотужени, ДОО „АА“ ..., ... је Уговором о купопродаји непокретности овереним у Републици ... и у Републици Србији дана 24.12.2007. године продао друготуженом „Агрофит МБМ“ ДОО Бачка Топола непокретност – пословни простор који се налази у Бачкој Тополи површине 120,65 м<sup>2</sup>. У уговору се продавац легитимисао као универзални правни следбеник свих ранијих организационих облика „АА“ који су постојали од 1947. до 1994. године, када је „АА“ организовано као деоничко друштво, по ком основу је власник наведене непокретности, уписане у земљишне књиге. Друготужени је као купац пословног простора самим уговором био упознат да су предметне пословне просторије у поседу трећег лица, овде тужиоца. На основу наведеног уговора од 24.12.2007. године, који је оверен пред Општинским судом у Бачкој Тополи под Ов .../... – 21.02.2008. године и од стране јавног бележника Републике ... под Ов .../... од 19.02.2008. године, је решењем Републичког геодетског завода од 25.09.2008. године дозвољен упис права својине на згради трговине број 1, површине 179 м<sup>2</sup>, у ... број ..., постојећој на катастарској парцели број ... КО ... – ... и упис права коришћења на истој парцели, у корист друготуженог. Тужилац, који је организован у складу са Уредбом о заштити имовине делова предузећа чије је седиште на територији бивших република СФРЈ од делова

некадашњег Југословенског комбината гуме и обуће „АА1“ ..., који су се налазили на подручју Републике Србије, након организовања 1996. године па надаље није био уписан као власник, нити као корисник предметног пословног простора, у земљишним односно у другим јавним књигама. Судови утврђују да је на дан 24.12.2007. године у катастру непокретности као власник непокретности уписане у листу непокретности број ... КО ... – ..., на згради трговине од 179 м<sup>2</sup> био уписан првотужени и то на непокретности у друштвеној својини – на згради, са правом коришћења земљишта у државној својини Републике Србије, односно да је првотужени продавац имао право власништва на непокретности која је предмет продаје и право коришћења на земљишту у државној својини Републике Србије у време закључења предметног уговора. Нижестепени судови закључују да је првотужени као власник непокретности имао право да уговором о продаји пренесе власништво на друготуженог, који се потом на основу уговора и укњижио као власник, све у складу са одредбама Закона о основама својинскоправних односа и Закона о промету непокретности, и да нема основа за ништавост предметног уговора по одредбама члана 103. Закона о облигационим односима. Сматрају да одредбе Споразума о питањима сукцесије, који је потврђен законом Републике Србије, има јачу правну снагу од Уредбе о привременој забрани располагања одређеним непокретностима, покретним стварима и правима, која уредба је Споразумом односно законом фактички стављена ван снаге, односно да је Уговор у складу са чланом 1. прилога 2. Споразума о питањима сукцесије, па је са наведених разлога тужбени захтев одбијен.

Другостепени суд ценећи одредбе Уредбе о привременој забрани располагања одређеним непокретностима, покретним стварима и правима („Службени гласник РС“ бр 49/91 ... 50/95), Уредбе о заштити имовине и делова предузећа чије је седиште на територији бивших република СФРЈ („Службени гласник РС“ бр. 31/01 ... 73/11), Закона о потврђивању споразума о питањима сукцесије и прилога Г споразума и Закона о основама својинскоправних односа, на основу утврђених чињеница и садржине решења о приватизацији Хрватског фонда за приватизацију број 563-03-02/03-2003-38 од 24.09.2003. године, којим је извршено претварање друштвеног предузећа „АА“ у деоничко друштво, према коме су код процене капитала предмет биле непокретности које се налазе у Србији, међу којима и спорна непокретност, сматра да је првотужени као продавац располагао својим правом у оном обиму који је имао, а друготужени је био савестан купац, те се усвајањем тужбеног захтева штите стечена права првотуженог као субјекта са седиштем на територији државе сукцесора СФРЈ, који је у складу са позитивним прописима располагао својом непокретношћу и пренео права својине у оном обиму који је имао и које је гарантовано Споразумом о питањима сукцесије. Другостепени суд оцењује да је стварно право првотуженог на предметној непокретности гарантовано Споразумом о питањима сукцесије с обзиром да је до закључења уговора о купопродаји непокретности било у приватној својини а да је тужилац био само фактички корисник – држалац исте непокретности.

Врховни суд оцењује да су разлози којима су се руководили нижестепени судови код одбијања тужбеног захтева погрешни.

Према утврђеном чињеничном стању и стању у списима предмета, уговор за кога тужилац тражи утврђење да је апсолутно ништав, закључен 24.12.2007. године између тужених, о промету непокретности у Републици Србији, оверен је тако што је потпис за продавца оверен код јавног бележника у Вуковару под Ов .../... - 19.02.2008.

године, а након тога потпис купца оверен је од стране Општинског суда у Бачкој Тополи под I Ов .../... дана 21.02.2008. године. Према одредбама тада важећег Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр 42/98), промет непокретности јесте располагање непокретностима правним послом и то пренос права својине на непокретности са једног на друго лице, пренос права коришћења на непокретности у државној својини са једног на другог носиоца права коришћења на непокретности у државној својини и пренос права у погледу располагања непокретности у друштвеној својини са једног на другог носиоца права на непокретности у друштвеној својини. Преносом права својине на згради истовремено се преноси и право својине на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде, а преносом права својине на згради изграђеној на земљишту на коме власник зграде нема право својине, већ само право коришћења, преноси се и право коришћења на земљишту на коме се зграда налази као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде. Дакле, предметни уговор је морао бити у сагласности са одредбама Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр 42/98) којим је уређен промет непокретности. По одредби члана 4. став 1. тог закона, уговор о промету непокретности закључује се у писаној форми а потписи уговарача оверавају се од стране суда, док према ставу 2. истог члана, уговори који нису закључени на начин из става 1. овог члана, не производе правно дејство. Предметни уговор управо није закључен на начин прописан одредбом члана 4. став 1. Закона о промету непокретности, која прописана форма је услов пуноважности уговора, јер нису потписи оба уговарача оверени од стране суда, већ потпис само једног уговарача – купца, овде друготуженог. Према томе, уговор не производи правно дејство по изричитој одредби члана 4. став 2. Закона о промету непокретности. Такав уговор уподобљава се апсолутно ништавом уговору у смислу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима. Стога је тужбени захтев основан. Предмет овог поступка није конвалидација уговора, нити утврђење права својине на непокретности.

Према изнетом је Врховни суд преиначио нижестепене пресуде по одредби члана 407. став 1. Закона о парничном поступку.

Одлука о трошковима поступка донета је по одредби члана 161. став 2. Закона о парничном поступку на начин да је одбијен захтев тужених да се тужилац обавезе да им накнади трошкове поступка и обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове ревизијског поступка, по одређеном захтеву тужиоца, и то за састав ревизије 18.000,00 динара, све применом одредаба члана 149, 150. и 156. Закона о парничном поступку и Тарифе о накнадама трошкова и наградама за рад адвоката.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић