



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 726/2022
02.02.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Јасмине Стаменковић, Владиславе Милићевић, Бранка Станића и Татјане Миљуш, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Стеван Рајић, адвокат из ..., против тужених „ЦЛС“ ДОО у стечају из Новог Сада, чији је законски заступник Јасмина Машуловић, стечајна управница и ДОО „Градинс“ са седиштем у Новом Саду, чији је пуномоћник Милош Кравић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости, вредност предмета спора 1.274.923,74 динара, одлучујући о ревизији друготуженог „Градинс“ ДОО Нови Сад, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2401/21 од 28.10.2021. године, у седници већа одржаној дана 02.02.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији друготуженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2401/21 од 28.10.2021. године.

УСВАЈА СЕ ревизија друготуженог и **ПРЕИНАЧУЈЕ** пресуда Привредног апелационог суда Пж 2401/21 од 28.10.2021. године и пресуда Привредног суда у Новом Саду П 186/2020 од 04.01.2021. године у ставу један и два и пресуђује: **ОДБИЈА СЕ** тужбени захтев да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности од 22.04.2004. године, оверен пред Општинским судом у Бечеју под бројем Ов. 1-1498/2005 од 07.04.2005. године, закључен између „ЦЛС“ ДОО Кањижа као продавца и „Градинс“ ДОО Нови Сад, као купца.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да друготуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 202.175,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате у року од 8 дана од дана достављања преписа пресуде.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да друготуженом накнади трошкове ревизијског поступка у износу од 290.806,00 динара, а све у року од 8 дана од дана достављања преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Новом Саду П 186/2020 од 04.01.2021. године, у ставу један, тужбени захтев је делимично усвојен и утврђено да је ништав уговор о купопродаји непокретности од 22.04.2004. године оверен пред Општинским судом у Бечеју под бројем Ов. 1-1498/2005 од 07.04.2005. године, закључен између „ЦЛС“ ДОО Кањижа као продавца и „Градинс“ ДОО Нови Сад као купца. У ставу два наложено је друготуженом да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 178.225,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде па до исплате. У ставу три у делу тужбеног захтева за исплату законске затезне камате на износ трошкова поступка за период од пресуђења па до извршности пресуде, тужбени захтев је одбијен.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 2401/21 од 28.10.2021. године одбијена је као неоснована жалба друготуженог и потврђена пресуда Привредног суда у Новом Саду П 186/2020 од 04.01.2021. године.

Против правноснажне другостепене пресуде, друготужени је преко пуномоћника изјавио благовремену ревизију са позивом на члан 404. Закона парничном поступку.

Одредбом члана 404. Закона парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 18/20) прописано је да је ревизија дозвољена због погрешне примена материјалног права и против другостепене пресуде која се не би могла побијати ревизијом ако је по оцени Врховног касационог суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија). О дозвољености и основаности ревизије одлучује Врховни касациони суд у већу од пет судија.

Одлучујући у смислу цитиране законске одредбе, Врховни касациони суд је одлучио да дозволи посебну ревизију тужиоца оцењујући да због погрешне примене материјалног права настала потреба за уједначавањем судске праксе.

Побијана пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 22.12.2004. године између „ЦЛС“ ДОО Кањижа, правног претходника првотуженог, као продавца и „Градинс“ ДОО као купца – друготуженог, потписан је уговор о купопродаји непокретности. Предмет уговора је пословни простор локал 28, површине 52,65 м², у стамбено-пословном простору А4, ламела 6, улаз број ..., приземље у улици ... у ..., саграђен на парцелама 7750/1, 7752/1, 7753/1, 7758/1 и 7759/1 КО ..., за купопродајну цену у износу од 1.274.923,74 динара, коју ће купац платити тако што ће продавцу предати аутомобил „...“ са карактеристикама ближе наведеним у уговору, у вредности од 1.260.000,00 динара, а преостали износ од 14.923,74 динара ће платити у року од 15 дана од дана потписивања уговора. Чланом 4. продавац је дао безусловну и неопозиву дозволу да се изврши земљишно-књижни и катастарски пренос власништва на купца. Уговор је

оверен од стране Општинског суда у Бечеју под Ов. 1-1498/2005, а купопродајна цена исплаћена је дана 13.12.2005. године закључењем уговора о компензацији. За продавца уговор је потписао, директор ББ, а за купца ВВ. У периоду од 18.11.1997. године до 08.04.2005. године ВВ није био заступник Привредног друштва „Градинс“ ДОО Нови Сад, нити је имао специјално пуномоћје за закључење поменутог уговора.

Након отварања стечајног поступка над првотуженим, у поступку уновчавања имовине стечајног дужника означена непокретност – локал број 28/1, површине 53 м2 продата је купцу АА, тужиоцу. У време продаје спорне непокретности, у регистру непокретности који води РГЗ, стечајни дужник био је уписан као њен власник 1/1 део. Решењем Привредног суда у Новом Саду Ст 66/15 од 18.04.2017. године констатовано је да је у поступку уновчења стечајне масе стечајног дужника „ДЛС“ ДОО у стечају Нови Сад, предметна непокретност продата купцу АА из ... и наложено надлежном организационом делу РГЗ Служба број 2 у Новом Саду да по правноснажности тог решења укњижи купца, овде тужиоца као власника предметне непокретности као и да обрише све терете и забележбе на истој. непокретности. Наведено решење постало је правноснажно дана 27.04.2017. године.

У стечајном поступку, након продаје предметне непокретности тужиоцу друготужени је поднео приговор на извршену продају који је одбачен, као и излучни захтев који је одбијен одлуком стечајног управника, а које одлуке су потврђене решењем стечајног судије.

Првостепени суд са позивом на чланове 103, 109. и 110. Закона о облигационим односима закључује да је предметни уговор о купопродаји ништав, имајући у виду да је уговор у име друготуженог потписало неовлашћено лице у смислу члана 31. и 32. Закона о привредним друштвима и да у тој ситуацији воља изјављена од стране неовлашћеног лица није могла довести до настанка обавезе, па је усвојио тужбени захтев.

Другостепени суд налази да је правилно првостепени суд ценио постојање правног интереса тужиоца за подношење тужбе, јер се тужилац као купац спорне непокретности налази у ситуацији правне несигурности и неизвесности у погледу својинских права имајући у виду да је иста непокретност раније била предмет купопродаје између тужених као и да он и поред правноснажног решења Привредног суда у Новом Саду Ст 66/15 од 18.04.2017. године и правила о стицању својине из члана 133. став 2. Закона о стечају, евидентно не може да изврши упис свог права својине у надлежном регистру. Поред тога, другостепени суд је имао у виду да је пред Привредним судом у Новом Саду инициран парнични поступак по тужби овде друготуженог против овде тужиоца и првотуженог чији је предмет управо спорна непокретност и да је један од захтева утврђење својине друготуженог. Другостепени суд са позивом на члан 88. став 1. Закона о облигационим односима налази да је правилно утврђено да је уговор у име друготуженог закључило неовлашћено лице, при чему у току поступка није доказано да је уговор накнадно одобрен од стране друготуженог, нити су достављени докази да се првотужени обраћао друготуженом у смислу наведеног члана како би се изјаснио да ли остаје при закључењу уговора, односно да ли га накнадно одобрава.

Полазећи од члана 33. Закона о основама својинскоправних односа другостепени суд налази да би поменути уговор производио правно дејство и да би се сматрао накнадно одобреним од стране друготуженог поред исплате купопродајне цене неопходно је било да друготужени докаже да је био и у фактичкој државини непокретности као и да се укњижио као власник у јавном регистру, па закључује да се не може сматрати да је уговор испуњен или у смислу одредбе члана 88. Закона о облигационим односима накнадно одобрен од стране друготуженог, како би му се накнадно дала правна снага иако је било мањкавости приликом његовог закључења. По ставу другостепеног суда у прилог наведеног је и чињеница да је првотужени као уписани власник дана 01.04.2010. године дозволио упис вансудске извршне хипотеке на спорној непокретности легитимишући се том приликом као лице које користи непокретност уз изричиту изјаву да на хипотекованој непокретности не постоји треће лице које има непосредну државину.

Другостепени суд налази да закључење уговора од стране неовлашћеног заступаног не доводи аутоматски до ништавости уговора, међутим код чињенице да он није доказао да је исти накнадно одобрио, нити да му је непокретност предата у државину, нити да се уписао као власник у одговарајућем регистру, закључује да нису испуњени услови из члана 88. Закона о облигационим односима како би се сматрало да је уговор испуњен и накнадно одобрен.

Ценећи наводе друготуженог као ревидента, Врховни касациони суд налази да се закључак нижестепених судова не може прихватити, због погрешне примене материјалног права.

Одредбом члана 88. Закона о облигационим односима предвиђено је да уговор који неко лице закључи као пуномоћник у име другог, без његовог овлашћења обавезује неовлашћено заступаног само ако он уговор накнадно одобри. Страна са којим је уговор закључен може захтевати од неовлашћеног заступаног да се у примереном року изјасни да ли уговор одобрава. Ако неовлашћено заступани ни у остављеном року уговор не одобри сматра се да уговор није ни закључен. У том случају страна са којом је уговор закључен може од лица које је као пуномоћник без овлашћења закључило уговор тражити накнаду штете, ако у тренутку закључења уговора није знала нити је морала знати да то лице није имало овлашћење за закључење уговора.

Дана 22.12.2004. године између правног претходника првотуженог „ЦЛС“ ДОО књижара као продавца и друготуженог „Градинс“ ДОО као купца закључен је уговор о купопродаји непокретности – пословног простора локал 28, површине од 52,65 м² за купопродајну цену од 1.274.923,74 динара. Уговор испред првотуженог као продавца потписан је од стране законског заступника, директора ББ, а испред друготуженог као купца од стране ВВ који није био заступник привредног друштва у време потписивања уговора нити је имао специјално пуномоћје за закључење поменутог уговора. Из утврђеног чињеничног стања произлази да је купопродајна цена исплаћена дана 31.12.2005. године.

Како је по закључењу купопродајног уговора предметне непокретности од стране ВВ испред друготуженог као купца, извршена исплата купопродајне цене од стране друготуженог као купца, несумњиво произилази да је накнадно одобрен од

стране друготуженог уговор који је закључен од стране лица које у моменту закључења уговора није било законски заступник нити је имало овлашћење за закључење спорног уговора. Чињеница да се првотужени није обраћао друготуженом са захтевом да накнадно одобри уговор, није од утицаја на правно дејство уговора при чему за истим није било ни потребе, јер је уговор одобрен исплатом купопродајне цене. У конкретном случају уговор је закључен у прописаној форми и код накнадног одобрења неовлашћено заступаног, исти не испуњава услове за утврђење његове ништавости са позивом на члан 88. Закона о облигационим односима нити према одредбама Закона о основама својинскоправних односа. Према овом закону, пуноважан уговор представља само правни основ и сам по себи не преноси право својине на непокретности, већ се тражи и одређени начин стицања, упис права својине у одговарајући јавни регистар, па чињеница да ли је извршен упис права својине у у катастар непокретности од битног утицаја је за стицање права својине, а не за пуноважност уговора.

Тужилац је као купац у стечајном поступку купио предметну непокретност и на његово право својине не утиче спорни уговор, јер према Закону о стечају, стечајни судија решењем констатује да је продаја извршена и налаже одговарајућем регистру упис права својине и брисање терета насталих пре оизвршене продаје. Сходно томе тужилац је као купац стекао право својине на основу решења стечајног судије о купопродаји и РГЗ на основу истог уписује тужиоца као купца предметне непокретности ослобођене од свих терета.

Са друге стране, ако су испуњени прописани услови, друготужени може да оствари заштиту у складу са чланом 102. Закона о стечају.

Сходно томе, Врховни касациони суд је преиначио нижестепене пресуде и одбио тужбени захтев применом члана 416. ЗПП.

Одлука о трошковима спора донета је применом члана 154, 155, 163 ЗПП, па су друготуженом досуђени трошкови првостепеног и другостепеног поступка у износу од 202.175,00 динара и то за састав одговора на тужбу, састав жалбе, за приступ на три одржана рочишта од стране адвоката према важећој Адвокатској тарифи, за таксу на одговор на тужбу и за таксе на жалбу и одлуку по жалби.

Друготуженом су досуђени трошкови ревизијског поступка у износу од 290.806,00 динара и то за састав ревизије и за таксу на ревизију.

Председник већа-судија,

Татјана Матковић Стефановић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић